

UNIVERSITÉ DE PARIS — FACULTÉ DE DROIT

THÈSE POUR LE DOCTORAT

DU PRIVILÈGE

DU

Bailleur d'un Fonds rural

PAR FERNAND PETIT

AVOUÉ A SAINT-QUENTIN

*L'Examen public aura lieu le Lundi 16 Décembre 1907
à 2 heures 1/2*

Président : M. LE POITTEVIN.

Suffragants : { MM. WEISS.
AMBROISE COLIN.



SAINT-QUENTIN

IMPRIMERIE-LIBRAIRIE PAUL LEBRAULT

1907

DU PRIVILÈGE

DU BAILLEUR

D'UN FONDS RURAL



Digitized by the Internet Archive
in 2026

UNIVERSITÉ DE PARIS — FACULTÉ DE DROIT

THÈSE POUR LE DOCTORAT

DU PRIVILÈGE

DU

Bailleur d'un Fonds rural

PAR FERNAND PETIT

AVOUÉ A SAINT-QUENTIN

*L'Examen public aura lieu le Lundi 16 Décembre 1907
à 2 heures 1/2*

Président : M. LE POITTEVIN.

*Suffragants : { MM. WEISS.
AMBROISE COLIN.*



SAINT-QUENTIN

IMPRIMERIE-LIBRAIRIE PAUL LEBRAULT

1907

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

A MA FAMILLE

DU PRIVILÈGE

DU BAILLEUR D'UN FONDS RURAL

INTRODUCTION

La location des immeubles ruraux présente, au point de vue économique, une importance considérable. De nos jours, la location des terres, sous la forme du métayage ou du bail à ferme, est le moyen le plus usité de les mettre en valeur ; et l'histoire nous apprend que déjà le monde ancien, et particulièrement le monde romain, pratiquait ce mode d'exploitation des biens ruraux.

A Rome, comme à notre époque, l'on rencontre les mêmes variétés d'amodiation de la terre : il y a des fermiers qui payent en argent, d'autres qui payent en nature, et il est même remarquable que le bail des biens ruraux ait eu une importance avant celui des maisons : c'est que le peuple romain était un peuple éminemment laboureur ; la profession qu'il honorait le plus et à laquelle il s'adonnait de préférence, lorsque la guerre le laissait libre, était l'agriculture, et tous les citoyens trouvaient leur subsistance dans la culture de leur champ

ou de celui loué d'un autre propriétaire. Ajoutons à cela que l'Etat romain, pour se procurer des revenus, avait l'habitude d'affermir les biens conquis, par des baux dont la durée ordinaire était de cinq ans.

Malgré ces raisons particulières, il est douteux cependant que la location des biens ruraux ait acquis à Rome l'importance que nous lui connaissons de nos jours : c'est qu'en effet, à l'époque du monde romain où la richesse a commencé à se développer, où les patriciens sont arrivés à posséder des domaines ruraux de plus en plus considérables, ils s'accoutumèrent à faire exploiter ces terres par leurs propres esclaves placés sous leur direction, ou souvent sous la direction d'un intendant, esclave lui-même. Ce mode d'exploitation qui était très répandu — le traité de Caton, *De Re rustica*, en fait foi — dut nécessairement restreindre le développement des locations de biens ruraux.

Certains historiens pensent même que le fermage libre n'aurait eu à Rome, même à l'époque de la République et dans les premiers siècles de l'Empire, qu'une importance restreinte, C'est notamment l'opinion de M. Fustel de Coulanges qui, s'appuyant sur différents textes d'Horace, de Pline le Jeune, de Columelle et même du Digeste, s'exprime ainsi : « Nous
« devons penser que, dans la pratique la plus

« ordinaire des Romains, le fermage n'est
« qu'une situation secondaire. Les fermiers
« sont subordonnés au villicus, au procurator,
« à l'actor, qui sont pourtant des esclaves. Ils
« ne sont pas les régisseurs du domaine, les
« maîtres temporaires du sol ; ils ne sont qu'en
« sous-ordre. Ils occupent des parcelles de la
« terre du maître à côté d'esclaves qui en
« cultivent une autre partie ; et le domaine se
« partage en cultures serviles et cultures libres,
« sans qu'on puisse dire qu'il y ait une grande
« différence entre les deux sortes de cultures » (1).

Quoi qu'il en soit, qu'elle qu'ait pu être l'importance exacte de ce mode d'amodiation, il est hors de doute que le contrat de louage des immeubles ruraux a été pratiqué dans toute la période impériale.

Horace parle, dans ses œuvres, des cinq fermiers qui cultivent la terre que lui a donnée Mécène. Il les cite comme « cinq pères de famille ayant chacun leur foyer » et il nous les montre comme se rendant fréquemment à Varia, la Ville voisine, pour assister non seulement au marché, mais aux comices. Ces détails impliquent que ces fermiers étaient des cultivateurs libres, et non des esclaves.

(1) F. DE COULANGES, *Hist. des Instons Politiques de l'Ancienne France*. L'Alieu et le domaine rural pendant l'époque Mérovingienne, p. 67.

Quarante ans après Horace, Columelle, qui compose un traité sur l'Agriculture, recommande le louage de la terre. « Ce que le « propriétaire ne peut pas faire valoir lui-même, « ce qu'il ne peut pas au moins surveiller de « ses yeux, il fera bien de le mettre aux mains « d'un fermier. Toute terre, ajoute-t-il, profite « plus dans les mains d'un fermier libre que « dans celles d'un « villicus » esclave ». Puis il ajoute quelques conseils sur le choix de ce fermier et sur l'indulgence qu'il convient d'observer à son endroit, lorsqu'il ne paie pas très exactement le fermage.

Pline le Jeune parle dans ses lettres, à diverses reprises, de ses fermiers : dans l'une d'elles, notamment, il demande à l'Empereur un congé d'un mois pour aller renouveler ses baux sur ses domaines de la Cisalpine.

On trouve encore le louage des terres mentionné dans des lois des années 400 et 411. Il en est question dans des lettres et dans des écrits du cinquième siècle. Il a donc du passer de la société romaine à la société du moyen âge et aux sociétés modernes. Mais il est à remarquer que le fermage des derniers temps de l'Empire était d'un usage relativement rare et s'appliquait surtout aux grandes terres du domaine impérial ou de l'Eglise. Quant à la petite culture libre dont il est question dans les

textes de Varron ou de Pline, elle s'était peu à peu effacée, probablement par suite de la situation précaire des petits fermiers, et, sans disparaître absolument, elle avait presque partout fait place à une pratique nouvelle : celle du colonat.

C'est qu'en effet, à cette époque du Bas-Empire, l'exploitation rurale connue sous le nom de colonat est apparue et s'est largement développée. Le colon (*colonus*), qu'il ne faut pas confondre avec le colon partiaire et qui tient le milieu entre les cultivateurs libres et les esclaves, diffère profondément du locataire ou du fermier, tel que nous le connaissons aujourd'hui et tel que la République Romaine et les premiers siècles de l'Empire l'avaient connu. Si, en effet, le colon cultivait pour son propre compte le fonds du propriétaire, il ne jouissait en aucune façon de la liberté qui est le trait caractéristique de la situation du preneur à bail ; il était, lui et ses enfants, attaché à perpétuité au sol qu'il cultivait, et ne pouvait s'éloigner du fonds exploité sans s'exposer à être poursuivi et ramené de force sur ce fonds.

Après la chute de l'Empire d'Occident, pendant la période barbare du moyen âge, le bail à ferme a totalement disparu : les terres sont aux mains des colons et des serfs ; et entre ceux-ci, dont la condition devenait avec le

temps des plus misérables, et le riche seigneur, aucune place n'était laissée au cultivateur libre. Ce n'est qu'à une époque assez avancée du régime féodal, lorsque, pour accroître leur puissance et leurs richesses, les seigneurs eurent pris l'habitude de concéder des terres avec la liberté moyennant redevance, que la location proprement dite des biens ruraux reparut, sous la forme romaine déjà connue, du bail à ferme ou du bail à colonat partiaire. C'est au douzième siècle, au moment où le mouvement des affranchissements s'étendit et se généralisa, que le bail temporaire, soit à ferme, soit à métairie, apparut dans l'histoire de notre Droit (1).

Depuis lors, sous l'une ou l'autre de ces deux formes, qui sont les plus usuelles, le bail des biens ruraux n'a cessé de présenter, dans l'ancienne France et à l'époque contemporaine, un intérêt économique considérable.

En effet, sous l'influence de causes diverses, politiques ou sociales, le métayage d'abord, puis le fermage, prennent dans l'ancienne

(1) Nous croyons devoir signaler qu'en donnant en tête de notre travail le rapide aperçu qui précède, nous n'avons pas entendu faire œuvre d'érudition historique, ni prendre parti entre les diverses théories qui ont été émises sur les origines ou sur les origines et le développement du fermage libre et du colonat. Sur ces points spéciaux qui dépassent le cadre de notre étude, consulter : GIRARD, *Manuel élémentaire de Droit Romain*, p. 127-555. — CUQ, *Institutions juridiques des Romains*, t. 2, p. 790 et s.

France une importance de plus en plus grande.

D'abord le métayage libre réalise un progrès considérable sur le servage, en élevant davantage le travailleur à l'état d'homme, en le rendant plus actif, plus prévoyant, et en faisant profiter la terre elle-même et les seigneurs de cet accroissement de la force productive. Puis, lorsque l'argent devient plus commun, lorsque, avec l'affaiblissement du régime féodal, la terre cesse de tenir une place exclusive dans l'ambition des hommes, lorsque la noblesse et la bourgeoisie, enrichie elle-même, recherchent les villes où les appellent, soit les emplois de cour et les fonctions administratives ou militaires, soit le commerce et l'industrie, l'usage du bail à rente fixe tend à devenir plus fréquent et à se substituer même dans une large mesure au bail à colonat partiaire ou métayage, qu'il finira par dépasser en importance (1).

Le bail des biens ruraux est donc, depuis

(1) En 1776, Adam Smith n'évaluait encore qu'au sixième la part du fermage sur le territoire français ; en 1786, Arthur Young aux 7/8 la part de l'exploitation à mi-fruits. En 1832, M. de Gasparin affirmait que plus de la moitié du sol appartenait au métayage. En 1842, suivant M. de Chateaueux, le 1/3 seulement des terres cultivables serait aux mains des métayers, la moitié environ étant exploitée directement par les propriétaires. En 1860, M. de Lavergne conclut à l'égalité numérique des fermiers et des métayers. D'après un dénombrement de 1881, le fermage occupe par kilomètre carré de territoire exploité 35,9 0/0, le métayage seulement 13,2 0/0. Le reste est livré à la régie des propriétaires.

plusieurs siècles, profondément entré dans nos mœurs : c'est un fait que les économistes constatent et tous s'accordent à reconnaître qu'il a puissamment contribué au développement et à l'enrichissement de l'agriculture. Il est dès lors tout naturel que la loi, en réglementant ce contrat de bail, ait manifesté à son égard une certaine bienveillance. Comment s'y est-elle pris ? D'une manière toute simple.

La loi, prenant en considération, d'une part, la situation souvent modeste du preneur à bail et, d'autre part, l'intérêt qui s'attache à la créance du propriétaire du fonds, a pensé que, pour déterminer celui-ci à consentir volontiers le contrat de location qui mettra en valeur la propriété rurale, il convenait de donner à cette créance une solide garantie.

C'est de cette conception qu'est sorti l'art. 2102 1^o de notre Code Civil, ainsi conçu :

« Les créances privilégiées sur certains
« meubles sont :

« 1^o Les loyers et fermages des immeubles,
« sur les fruits de la récolte de l'année, et sur
« le prix de tout ce qui garantit la maison louée
« ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploit-
« tation de la ferme ; savoir, pour tout ce qui
« est échu, et pour tout ce qui est à échoir, si
« les baux sont authentiques, ou si, étant sous
« signature privée, ils ont une date certaine ;

« et, dans ces deux cas, les autres créanciers
« ont le droit de relouer la maison ou la ferme
« pour le restant du bail, et de faire leur profit
« des baux ou fermage, à la charge toutefois
« de payer au propriétaire tout ce qui lui serait
« encore dû.

« Et à défaut de baux authentiques, ou lors-
« qu'étant sous signature privée ils n'ont pas
« une date certaine, pour une année à partir de
« l'expiration de l'année courante ;

« Le même privilège a lieu pour les répara-
« tions locatives et pour tout ce qui concerne
« l'exécution du bail ;

« Néanmoins les sommes dues pour les
« semences ou pour les frais de la récolte de
« l'année sont payées sur le prix de la récolte,
« et celles dues pour ustensiles, sur le prix de
« ces ustensiles, par préférence au propriétaire,
« dans l'un et l'autre cas.

« Le propriétaire peut saisir les meubles qui
« garnissent sa maison ou sa ferme, lorsqu'ils
« ont été déplacés sans son consentement, et il
« conserve sur eux son privilège, pourvu qu'il
« ait fait la revendication, savoir, lorsqu'il
« s'agit du mobilier qui garnissait une ferme,
« dans le délai de quarante jours, et dans celui
« de quinzaine, s'il s'agit des meubles gar-
« nissant la maison ».

Ce texte établit au profit du bailleur un privilège spécial.

Il nous a paru intéressant d'étudier ce privilège, en tant qu'il concerne les immeubles ruraux, et de présenter dans une vue d'ensemble les questions diverses que le texte susvisé a pu faire naître, soit en doctrine, soit en jurisprudence.

Définissons tout de suite ce que nous entendons par « immeuble rural ». Nous désignons par ce terme non pas tout fonds situé à la campagne, mais *tout immeuble destiné à une exploitation agricole*. L'immeuble sera un fonds rural, non par sa situation, mais par sa destination.

Ainsi une maison, une usine, un moulin situés à la campagne, seront des fonds « urbains », à moins toutefois qu'ils ne soient l'accessoire d'une exploitation agricole, formant la partie essentielle et principale de la location. Réciproquement, nous considérons comme fonds ruraux des immeubles, même situés à la ville et affectés à la culture, tels une pépinière, un jardin potager, etc.

Nous grouperons nos observations sous les chapitres suivants, qui auront pour objet :

1° L'origine historique et le fondement juridique du privilège ;

2° Les personnes à qui il est conféré ;

- 3° les biens sur lesquels il porte ;
- 4° Les créances qu'il garantit ;
- 5° Le droit de suite qu'il confère ;
- 6° Le rang qui lui est accordé lorsqu'il est en conflit avec d'autres privilèges ;
- 7° Et enfin ses causes d'extinction.

Chemin faisant, sous chacune des rubriques auxquelles elles se rattachent, nous étudierons les lois postérieures au Code Civil, qui ont modifié dans une mesure plus ou moins large le texte ou la portée de l'art. 2102-1° et qui sont les lois du 19 février et du 18 juillet 1889.

Nous verrons aussi et nous aurons à apprécier celles qui, comme les lois sur les warrants agricoles des 18 avril 1898 et 30 avril 1906, sont de nature à porter atteinte à notre privilège.

CHAPITRE PREMIER

ORIGINE HISTORIQUE ET FONDEMENT JURIDIQUE DU PRIVILÈGE

Le privilège du bailleur d'un fonds rural n'est pas une innovation du Code Civil et sur ce point, comme sur bien d'autres, le législateur de 1804 s'est contenté de faire passer dans le droit moderne les dispositions préexistantes, soit du Droit Romain, soit du Droit Coutumier

Il n'est pas douteux, tout d'abord, qu'à Rome la créance du bailleur d'un fonds rural ait été garantie : on s'accorde généralement à reconnaître qu'elle l'était par une hypothèque tacite portant sur les récoltes. L'existence de cette hypothèque est établie par les deux textes suivants du Digeste :

« *Eo jure utimur ut, quæ in prædia urbana
« inducta illata sunt, pignori esse creduntur,
« quasi id tacite convenerit : in prædiis
« rusticis contra observatur* (1).

« *In prædiis rusticis fructus, qui ibi nas-
« cuntur tacite intelliguntur pignori esse do-
« mino fundi locati, etiamsi nominatim id
« non convenerit* » (2).

(1) L. 4. *In quib. caus. pign.* XX. 2.

(2) L. 7. *Eod. tit.*

La loi romaine distinguait donc, au point de vue de l'objet de l'hypothèque, suivant qu'il s'agissait du bail d'un héritage rural ou du bail d'un héritage urbain : dans ce dernier cas, le locator avait pour garantie les meubles apportés par le conductor sur le bien loué ; dans le premier, au contraire, les récoltes seules étaient affectées au paiement de la créance.

Pourquoi cette différence ? Elle s'explique par la différence des deux situations : le droit romain considérait sans doute que le propriétaire d'un bien rural était suffisamment garanti par la valeur des récoltes et il estimait plus naturel de lui conférer à titre de gage ou d'hypothèque une partie même de sa chose, les fruits ou récoltes ; le propriétaire d'une maison ou d'un fonds urbain ne saurait avoir au contraire d'autre sûreté que les objets mobiliers introduits dans l'immeuble par le locataire. Nous sommes d'autant plus autorisés à penser que là se trouve bien le véritable motif de la distinction, que les jurisconsultes romains appliquaient la règle admise pour les héritages urbains, lorsqu'il s'agissait non plus d'immeubles frugifères, mais d'héritages ruraux tels que étables, granges, greniers, etc. (1).

Il convient d'ajouter que, si l'hypothèque

(1) D., 1. 3 et 4, *Eod. tit.*

tacite du bailleur ne s'étendait pas de plein droit aux meubles « *invecta et illata* »; il arrivait fréquemment que le fermier affectait, conventionnellement, à la sûreté de sa dette, son matériel d'exploitation. L'Edit du prêteur permit de bonne heure cette convention et ce fut même là, d'après les auteurs modernes, l'origine et le point de départ de l'hypothèque romaine (1).

Il est à remarquer aussi, que l'hypothèque tacite, dans le cas où elle était admise, portait sur tous les fruits produits par l'héritage rural, c'est-à-dire non seulement sur la récolte de l'année, mais sur celle des années précédentes; et d'autre part, cette hypothèque garantissait d'une manière générale toutes les créances, nées du louage, partant, non seulement la créance de fermages, mais aussi celles des dégradations commises par le conductor, etc..

La protection des droits du bailleur ainsi admise par le droit romain se retrouve dans notre ancien droit; et dans toute l'ancienne France la créance du bailleur d'un immeuble rural se trouva garantie par une sûreté spéciale: le principe est admis aussi bien dans les pays de coutume que dans les pays de droit écrit; mais il ne l'est, dans les uns comme dans les

(1) GIRARD. *Manuel*, p. 750.

autres, qu'avec certaines modifications qu'il importe de signaler.

Les pays de droit écrit admettent, comme le droit romain, que le privilège n'affecte que les fruits et récoltes du bien affermé ; mais sous l'influence des idées coutumières, ils arrivent également à admettre que la sûreté donnée au bailleur consiste, non plus dans une hypothèque, mais dans un simple privilège, dépourvu de tout droit de suite.

Ce fut là, sans aucun doute, une influence coutumière ; et nous trouvons ici une application particulière du principe admis d'une façon générale, en pays coutumier, que « les meubles n'ont pas de suite par hypothèque ». Tandis, en effet, que le Droit romain, reconnaissant au profit du bailleur d'un fonds rural, une véritable hypothèque, armée du droit de suite, lui permettait d'exercer ce droit au moyen de l'action Servienne, le droit coutumier lui refusa, en principe, ce droit. Pothier signale en ces termes cette différence :

« Selon le Droit romain, ce droit (le droit
« du locateur sur les fruits) était une hypothèque
« que parfaite que le locateur conservait, en
« quelques mains que passassent les choses qui
« y étaient sujettes ; mais dans notre Droit, lorsque
« que les fruits ont été déplacés de la métairie
« où ils étaient, et que le locateur a manqué de

« les saisir dans le court délai qui lui est accordé pour cela, son droit s'évanouit.

« Cette décision a lieu quand même le fermier demeure propriétaire desdites choses ; il suffit qu'elles aient été déplacées de la métairie et que le locateur ait omis de les suivre, pour qu'il ne soit plus recevable à prouver que les fruits qui se trouvent dans un autre lieu sont ceux qui sont nés dans sa métairie...

« Cela a lieu à bien plus forte raison lorsque ces choses ne sont plus en la possession du fermier qui les a aliénées, par la règle générale qu'en France les meubles n'ont pas de droit de suite par hypothèque. » (1).

Il convient néanmoins de remarquer que si Pothier, avec les coutumes et les anciens auteurs, refuse en principe au bailleur d'un fonds rural le droit de suite attaché à l'hypothèque romaine, il reconnaît cependant que, pendant un délai très court à partir du déplacement, le propriétaire peut suivre hors des lieux loués les objets affectés à sa garantie. Ce délai, variable suivant les régions, était de quarante jours, suivant la coutume d'Orléans.

« Quoique par notre Droit français, dit-il, les meubles n'aient pas de suite par hypothèque, néanmoins on a conservé aux locateurs

(1) POTHIER. *Traité du Contrat de louage*, n° 229.

« (de maisons et) de métairies, le droit de
« suivre les meubles qui leur sont obligés.

« Plusieurs Coutumes en ont des dispositions :
« par exemple, celle d'Auxerre, tit. 5, art. 129,
« dit : « Meubles n'ont pas de suite par hypo-
« thèque, si ce n'est pour louage de maisons. »

« Mais le locateur doit exercer ce droit de
« suite dans un court délai, depuis que les
« meubles ont été transportés hors de la maison
« ou de la métairie ; sinon le droit qu'avait le
« locateur sur lesdits meubles est purgé ; et en
« cela notre Droit français est différent du
« Droit romain.

« Sur le temps dans lequel le locateur doit
« exercer son droit de suite sur les meubles
« déplacés de sa maison ou métairie, il faut
« suivre les usages des différents lieux. Suivant
« l'usage de notre province, le locateur d'une
« maison a huit jours pour suivre les meubles
« qui ont été enlevés, et le locateur d'une
« métairie en a quarante (1).

La transformation de l'hypothèque du Droit romain en simple privilège mobilier, ne fut pas la seule innovation apportée sur ce point par nos anciennes coutumes ; l'objet même de la garantie donnée au bailleur de biens ruraux fut modifié et étendu. Certaines de ces coutumes,

(1) POTHIER, *même traité*, n° 257.

notamment celles de Paris dans ses art. 161 et 171, et celle d'Orléans dans ses art. 415 et 416, accordent aux locataires des métairies, suivant l'expression du même Pothier (1). « Une espèce
« de droit de gage, non seulement sur les fruits
« qui y naissent, mais même sur les meubles
« que les fermiers ont dans lesdites métairies, tel
« que l'ont les locataires des maisons de Ville. »

Les autres coutumes étaient au contraire muettes sur ce point et une controverse s'est élevée sur la question de savoir s'il convenait, dans le silence des textes, d'appliquer les règles du Droit Romain ou celles des Coutumes de Paris et d'Orléans. Cette difficulté se trouve relatée par Ferrière, dans les termes suivants :

« Brodeau, sur l'article 161 n° 8, dit que le
« Droit français admet l'hypothèque tacite et
« privilégiée sur les meubles et autres choses
« qui se trouvent dans les fermes et maisons
« des champs, pour les moissons aussi bien que
« sur les fruits. Ricard, sur l'article 171, dit au
« contraire que ce privilège ne doit point être
« étendu à l'égard des maisons et des champs
« dans les autres coutumes.

« M. Auzanet, sur cet article, dit que c'est
« un droit singulier établi dans notre Coutume ;
« et il dit que cela a été ainsi jugé en la Cou-

(1) POTHIER, *même traité*, n° 258.

« tume de la Rochelle, qui ne contient pour ce
 « sujet aucune disposition, par arrêt du
 « 26 mai 1637 » (1).

Nous trouvons également, dans l'ouvrage précité de Pothier, l'indication des mêmes divergences de doctrine et de jurisprudence ; et l'auteur constate que l'opinion prédominante dans le dernier état du Droit est celle de l'extension des Coutumes de Paris et d'Orléans : voici du reste le passage auquel nous faisons allusion :

« A l'égard des Coutumes qui ne s'en sont
 « pas expliquées, il se trouve au premier tome
 « du *Journal des Audiences*, VIII, 25, un arrêt
 « du 22 novembre 1655, qui a jugé que les
 « locateurs des métairies et biens de campagne,
 « n'avaient ce droit que sur les fruits, confor-
 « mément aux lois romaines, et non sur les
 « meubles, la Coutume de Paris qui l'accorde
 « ne devant pas à cet égard faire loi hors de son
 « territoire. Il ne paraît pas que cet arrêt ait été
 « suivi, car Basnage, en son *Traité des hypo-*
 « *thèques*, atteste que c'est un usage général de
 « la France coutumière, que le locataire des
 « métairies ait ce droit sur les meubles, comme
 « sur les fruits » (2).

Enfin Loysel, dans ses *Institutes Coutu-*

(1) FERRIÈRE, *Sur la Coutume de Paris*, titre VIII, art. 171 n° 10.

(2) POTHIER, *Louage*, n° 228 in fine.

mières, admet cette règle comme certaine et la formule ainsi :

« Les grains et biens meubles d'un fermier et
« locataire sont taisiblement obligés pour les
« moissons et loyers du propriétaire » (1).

C'est dans ces règles du droit coutumier, fixées d'une façon si claire par Pothier dans le passage précité, que les rédacteurs du code ont puisé, lorsqu'ils ont organisé le privilège du bailleur d'un fonds rural : l'art. 2102-1° qui contient la réglementation de ce privilège dérive donc directement de la coutume.

Nous avons vu, et nous verrons dans le chapitre 4 de ce travail, que les dispositions de l'art. 2102 1° ont reçu, en ce qui concerne le privilège du bailleur sur fonds rural, une importante modification de la loi du 19 février 1889 ; mais l'innovation introduite par cette loi ne concerne que l'étendue de la créance garantie par le privilège, étendue qu'elle est venue restreindre dans une large mesure.

Aujourd'hui encore, comme avant cette loi nouvelle, c'est l'art. 2102-1°, dont le texte est du reste demeuré intact, qui reste le siège principal de la matière que nous nous proposons d'étudier. Il était bon de constater que cet article est d'origine coutumière.

(1) LOYSEL, Livre III, Titre VI, Règle 7.

La filiation historique du privilège étant connue, il nous reste à en rechercher la raison d'être et le fondement juridique.

Pourquoi le Droit romain, pourquoi notre ancien Droit, et notre Droit moderne ont-ils ainsi donné et conservé au bailleur d'un fonds rural une garantie spéciale pour le paiement de sa créance contre le fermier ? La concession de cette sûreté repose sur différents motifs d'équité et d'intérêt général, sur lesquels les auteurs paraissent être d'un accord unanime, et qui sont ceux-ci : c'est que tout d'abord la location des biens ruraux, des terres, des champs, avec le développement qu'elle a pris dans notre ancien Droit et de nos jours, présente un intérêt social de premier ordre, et la loi a dû la faciliter en garantissant au bailleur le paiement de ses fermages. — N'est-il pas, de plus, parfaitement équitable que le propriétaire qui procure au fermier, en lui abandonnant la jouissance de sa terre, les moyens de s'enrichir et de pourvoir aux nécessités de l'existence, en même temps qu'il se prive de ces moyens, trouve dans une garantie spéciale la certitude d'être payé, avant tous autres, du prix de cet abandon ? Les créanciers du fermier, qui, grâce à la location consentie par le propriétaire, ont vu s'accroître les ressources de leur débiteur, ne seraient-ils pas en équité bien mal venus à se

plaindre de ce que le bailleur soit payé avant eux ? Cette faveur du législateur pour la créance du bailleur s'explique d'autant mieux que cette créance est nécessairement une créance à terme, et que le bailleur est obligé de suivre la foi du fermier, qui d'ordinaire ne dispose que d'assez modestes ressources.

Le législateur français, après la loi romaine, a fait porter la garantie du bailleur d'immeubles ruraux sur les meubles du fermier et sur la récolte des biens loués. Il n'est pas difficile d'expliquer juridiquement cette décision de notre loi : en tant qu'il grève les objets qui garnissent la ferme et les ustensiles qui servent à l'exploitation, le privilège a pour fondement une constitution tacite de gage ; la loi présume qu'il a été entendu entre le bailleur et le preneur que ces meubles garnissants et ustensiles seraient affectés au paiement des fermages, et l'on considère que le bailleur a, en quelque sorte, la possession des meubles placés dans son immeuble ou sur sa terre.

Quant au privilège spécial sur les fruits et récoltes de l'année, il ne repose pas, suivant l'opinion générale, sur un nantissement présumé ou tacite. Comme le disent MM. Aubry et Rau : « Il est fondé sur ce que le locateur est censé « n'avoir abandonné les fruits futurs des « immeubles loués, qu'à la condition du paie-

« ment des fermages, et en avoir ainsi, en
« quelque sorte, retenu la propriété » (1).

Certains auteurs, comme Laurent, cependant, assignent à ce privilège sur les fruits un fondement un peu différent : ils se refusent à admettre que, par ce droit censé retenu jusqu'au paiement des fermages, le propriétaire puisse prétendre exercer un privilège sur sa propre chose, et, pour eux, la seule raison qui explique le privilège du bailleur sur les fonds, c'est que les fruits sont produits par son fonds et qu'il en enrichit la masse : il est juste que, sur ces fruits, le bailleur soit payé par préférence aux autres créanciers, puisque sans lui, sans le bail consenti par lui, les fruits ne seraient pas devenus le gage des créanciers (2).

(1) T. III, parag. 261, 5^{me} édition, p. 234, texte et note 13 ;
GUILLOUARD, t. I, n° 256.

(2) LAURENT, T. 29, p. 409, § 379.

CHAPITRE II

A QUI APPARTIENT LE PRIVILÈGE

L'article 2102-1° déclare privilégiée la créance des (loyers et) « fermages des immeubles ». De l'avis de tous, il résulte des termes de notre texte que le privilège, avec l'étendue que lui donne l'article 2102 et que nous déterminerons aux chapitres suivants, est accordé à tout bailleur d'immeubles.

Cette proposition implique pour l'existence du privilège deux conditions nécessaires et suffisantes : 1° il faut tout d'abord qu'une personne ait la qualité de bailleur ; 2° il faut de plus qu'il s'agisse de la location d'un immeuble rural. Nous laisserons bien entendu de côté tout ce qui pourrait concerner le bail des biens autres que les biens ruraux.

A) L'article 2102-1° paraît ne viser, dans quelques-unes de ses parties, que le privilège du propriétaire du bien affermé ; mais il est unanimement admis, en doctrine et en jurisprudence, que le terme « propriétaire », dont se servent les alinéas 1 *in fine*, 3 et 4, n'est qu'énonciatif et que la loi n'a statué dans ce texte que *de o quod plerum que fit* ; habituelle-

ment, c'est le propriétaire du fonds qui en est le bailleur. Mais le locataire principal, l'usufruitier, aurait droit au privilège, au même titre que le propriétaire. Il y a, pour le décider ainsi, à la fois un argument de texte et un argument rationnel : le premier résulte de l'article 819 du Code de procédure civile, relatif à la saisie-gagerie, qui vient rectifier, dans ce qu'il a de trop étroit et de trop peu compréhensif, l'article 2102. La saisie-gagerie est, en effet, la procédure, la voie d'exécution qui sert à mettre en œuvre le privilège du bailleur d'immeubles; elle n'est permise qu'à ceux qui peuvent invoquer ce privilège. Or, l'article 819 la donne aussi bien au locataire principal qu'au propriétaire; quant à l'argument de raison, il repose sur la raison d'être et le fondement même du privilège qui nous occupe. Comme le disent fort bien MM. Aubry et Rau : « C'est au fait de
« la location et non au droit de propriété, que
« la loi attache la garantie spéciale du privi-
« lège » (1).

La généralité du texte conduit à décider que le mode de détermination du fermage importe peu pour l'existence du privilège; que les parties aient stipulé une somme d'argent ou un paiement du fermage en nature, le privilège

(1) AUBRY et RAU, t. III, paragr. 261, p. 226.

existe dans l'un et l'autre cas; mais il faut, bien entendu, que la convention réunisse bien les traits caractéristiques du louage d'immeubles. Il appartient au juge de décider, en pareil cas, s'il y a louage ou société (1).

C'est à ce propos qu'on s'est demandé fréquemment, avant la loi du 18 juillet 1889, si le bailleur à colonat partiaire avait privilège sur les meubles de son colon pour l'exécution des créances résultant du contrat. Cette question ne faisait pas de doute dans l'ancien Droit. Pothier disait (2) : « Les locateurs de maisons et de
« *métairies* ont le droit d'être préférés, pour les
« créances résultantes du bail, aux autres
« créanciers de leurs fermiers ou locataires sur
« les fruits et sur les meubles qui garnissent la
« *métairie* ou la maison. »

Un arrêt du 7 ventôse an XII de la Cour de Nîmes a reconnu ce privilège, et l'article 3 de la loi du 25 mai 1838 reconnaissait de même, non seulement le droit du propriétaire de métairie d'agir par voie de saisie-gagerie contre le colon partiaire, mais réglait l'application de droits qu'implique l'existence du privilège. Cependant, on remarquait une certaine hésitation en doctrine et en jurisprudence; c'est qu'on n'était pas

(1) AUBRY et RAU, *ibid.* p. 225. GUILLOUARD, I, n° 267.

(2) *Traité du contrat de louage*, 4^{me} partie, chap. I^{er}, art. 2, n° 252, p. 90.

bien d'accord sur la nature de la convention de bail à colonat partiaire. Une opinion ne voyait dans le colonat partiaire qu'une forme de la société et lui refusait le caractère d'un bail proprement dit : partant, l'article 2102 ne devait pas garantir la créance du propriétaire. Suivant d'autres au contraire, et c'était l'opinion dominante, le colon partiaire était un véritable preneur à bail. On faisait remarquer que la loi le dénomme comme tel à diverses reprises (art. 1763 et 1764); qu'elle lui interdit de « sous-louer »; qu'elle lui applique en général les règles du bail. Au surplus, ajoutait-on, les motifs qui ont fait instituer le privilège dans le bail à ferme se rencontrent dans le colonat ou le métayage : de part et d'autre, en effet, même nécessité d'assurer au propriétaire le paiement de sa créance ; dans un cas comme dans l'autre, le propriétaire a dû compter pour obtenir le paiement de sa créance sur les fruits à provenir de l'immeuble loué, sur les meubles garnissant et sur les ustensiles servant à l'exploitation (1).

La question a été tranchée législativement en

(1) Aix, 6 fév. 1822; Limoges, 26 août 1848, Sir. 49.2.321. Lyon, 9 juil. 1860, Sir. 1860.2.520; Paris, 26 décembre 1871, S. 73.2.13; Cass. 8 fév. 1875, S. 75.1.182; Alger, 25 juin 1878, S. 78.2.326; Cass. Rome, 28 déc. 1882, S. 83.4.39; Poitiers, 18 déc. 1890, S. 91.2.101; AUBRY et RAU, *ibid*, p. 226, texte et note 3 *bis*; GUILLOUARD, I, n° 268.

ce dernier sens, par la loi précitée du 18 juillet 1889. Cette loi, qui doit constituer une des parties de notre Code rural, décide que le bail à colonat partiaire est bien un louage; elle lui déclare applicable les règles ordinaires du contrat de bail et elle dispose notamment, dans son article 10, que « le bailleur exerce le « privilège de l'article 2102 du Code civil, sur « les meubles, effets, bestiaux et portions de « récoltes appartenant au colon pour le paiement du reliquat du compte à rendre par « celui-ci » (1)

B) Le privilège qui nous occupe est attaché à toutes les locations d'immeubles; cela résulte encore de la généralité des termes de l'article 2102 : il garantit donc la créance de tout bailleur d'immeubles ruraux; ce sont les seuls qui nous intéressent ici.

Nous avons vu rapidement plus haut (Introduction) ce qu'il convient d'entendre par « fonds rural ». Il importe ici de revenir d'une façon un peu plus complète sur cette question et de préciser par quels caractères les fonds ruraux se distinguent des immeubles urbains qu'on leur oppose. L'intérêt de cette distinction réside du

(1) SIREY, *Lois annotées de 1889*, p. 562, note 19. — Adde : MM. HERON DE VILLEFOSSE, *Loi du 18 juillet 1889*, (Bail à colonat partiaire), p. 10; DE L'ÉPINE, *Commentaire de la loi du 18 juillet 1889* Sur le bail à colonat partiaire, n° 41.

reste, non seulement dans l'application des règles concernant le privilège — nous verrons que ce privilège n'a pas la même étendue dans les deux cas, — mais aussi au point de vue des règles particulières tracées au titre du louage pour les baux à ferme.

La base de la distinction se trouve indiquée dans un rapport du tribun Mouricault au Tribunal : « Le louage d'un bien rural, dit-il, « c'est-à-dire d'un fonds produisant des fruits « naturels ou industriels, est appelé bail à « ferme. Le louage d'une maison ou d'un « bâtiment qui produit des fruits civils ou « loyers est appelé bail à loyer » (1)

Dans l'ancien Droit, Denizard adoptait une distinction identique et nos auteurs modernes adoptent la même solution.

Suivant Troplong (2), les biens ruraux « sont « ceux qui sont destinés à l'agriculture et au « pâturage, ceux qui font vivre l'homme des « biens de la terre. »

M. Guillouard dit « que le fonds rural est « celui qui est loué pour servir à une exploi- « tation agricole. »

Nous comprendrons donc, sous la dénomination de « fonds rural », les terres, les jardins productifs, les prés, les bois, les pâturages, les

(1) FENET, XIV, p. 322.

(2) N° 632.

vignes et autres lieux de campagne qui produisent des fruits naturels ou industriels, qu'un fermier ou colon partiaire a le droit de percevoir. Les autres biens, tels que maisons, appartements, usines, moulins, chantiers, scieries, maisons de campagne, maisons d'habitation, même situés à la campagne, doivent être considérés comme des fonds urbains et font l'objet de baux à loyer.

Cependant, il peut arriver dans certains cas, et il arrive même souvent, qu'une même location comprenne, à côté des fonds de terre, les bâtiments nécessaires à leur exploitation et à l'habitation du preneur. Le bail ne cesse pas d'être considéré comme bail à ferme, lorsque, du moins, ce sont les terres et les fonds ruraux proprement dits qui présentent l'importance la plus considérable (1).

Tout bailleur d'immeubles ruraux, avons-nous dit, a droit au privilège de l'article 2102. Il n'y a, à notre avis, aucune distinction à faire entre les fonds bâtis, c'est-à-dire ceux qui, à côté des terres, comprennent les constructions nécessaires à l'exploitation, et ceux qui sont loués seuls, sans bâtiments.

La question, cependant, ne laisse pas que

(1) Pau, 14 janvier 1894, S. 99.2.80; GUILLOUARD, *Louage*, t. II, n° 451; Jug. Trib. civ. Gien 1^{er} déc. 1896; *Paud.* fr. per. 97. 2. 178; Journal *La Loi* du 24 déc. 96.

d'être discutée en doctrine et en jurisprudence. Sans vouloir entrer ici dans le vif de la controverse, qui trouvera sa place dans le chapitre relatif à l'assiette du privilège, nous devons signaler qu'on a contesté au bailleur d'un terrain dépourvu de construction, tel qu'un herbage ou une prairie, le droit au privilège sur les meubles morts ou vifs qui y sont placés par le preneur. Quelques décisions judiciaires se sont prononcées en ce sens (1). Mais l'opinion contraire triomphe, à juste titre, nous semble-t-il. L'article 2102 est en effet général; il déclare privilégiés les loyers et fermages des immeubles. Tout bailleur d'immeubles a donc droit, à notre avis, à un privilège, qu'il s'agisse d'un terrain nu ou d'un terrain construit. Aussi bien, les motifs qui ont fait admettre le privilège qui nous occupe se rencontrent avec autant de force dans le bail d'un herbage ou d'une prairie, que dans celui d'une ferme bâtie. Enfin, comme le fait très justement remarquer M. Guillouard, l'opinion contraire aboutit à des conséquences inacceptables : si l'on refuse d'admettre le privilège au profit du bailleur d'un terrain nu, il faut le refuser également au bailleur d'une

(1) Bourges, 1^{er} juin 1886, S. 88.2.185 et Dalloz Supp^l V^o Priv. et Hypot. n^o 90; Trib. d'Amiens, 4 décembre 1886, S.87.2.140. D. P. 94.1.129, note b; Trib. d'Arbois, 14 juin 1888, S. 89. 2. 119.

grange, d'un magasin, d'une cave ou d'un grenier, sur les objets que le locataire y dépose. Ces divers locaux ne peuvent être, en effet, considérés ni comme une maison, ni comme une ferme. Or, personne n'est jamais allé jusqu'à admettre cette conséquence, qui est contraire au but du législateur.

CHAPITRE III

BIENS GREVÉS DU PRIVILÈGE

Nous avons vu plus haut de quelle manière le Droit Romain et le Droit coutumier ont réglé l'assiette de la garantie hypothécaire ou privilégiée offerte au bailleur. Le Code Civil s'est inspiré de leurs dispositions : l'article 2102-1^o décide, en effet, que le privilège du locateur porte : « sur les fruits de la récolte de l'année, « sur le prix de tout ce qui garnit la maison « louée ou la ferme et de tout ce qui sert à « l'exploitation de la ferme. »

Dans l'hypothèse d'un bail à ferme (ou plus largement d'une location d'un fonds rural), trois éléments distincts du patrimoine du preneur se trouvent donc grevés. Nous les examinerons successivement sous trois sections différentes.

I. — Des meubles garnissant la ferme.

1^o Le privilège affecte d'abord le prix de tout ce qui garnit (la maison louée) ou la ferme.

Cette catégorie d'objets grevés est commune

à l'hypothèse d'un bail de maison et à celle de la location d'un fonds rural : dans un cas comme dans l'autre, les « meubles garnissant » sont soumis au privilège.

Quel est donc le sens de cette expression de la loi ? La question prête, en doctrine, à quelque controverse. Certains auteurs, s'appuyant sur l'origine historique de l'article 2102, sur l'article 171 de la coutume de Paris, d'où cette disposition est extraite, considèrent comme atteints par le privilège tous les meubles qui se trouvent dans l'héritage loué : il suffit qu'ils occupent une place dans les lieux loués pour qu'ils soient considérés comme meubles garnissants. Cette interprétation serait, dit-on, celle qui était admise dans l'ancien Droit ; Pothier, commentant le texte des Coutumes de Paris et d'Orléans, employait indifféremment comme expressions synonymes « meubles garnissants » et « meubles étant dans ladite ferme ou maison ». Or, le Code a reproduit les formules de Pothier. Pourquoi attribuer à la formule dont il se sert un sens différent de celui admis par Pothier ? Au surplus, ajoute-t-on, le sens extensif que cette opinion donne à l'expression qui nous occupe cadrerait parfaitement avec le but poursuivi par le législateur : le vœu de la loi n'est-il pas, en effet, de donner au bailleur une garantie aussi complète que possible ? Du

reste, en restreignant l'étendue du gage de ce dernier, l'intérêt du fermier serait, par contre-coup et par voie de conséquence, sacrifié, car le résultat nécessaire de cette restriction serait une invitation pour les propriétaires à exiger de leurs fermiers une exécution plus rigoureuse de leur contrat, un paiement plus exact de leurs dettes de fermages. Enfin, ajoute-t-on, la preuve que tel est bien là le sens de l'expression légale se trouverait dans l'article 819 du Code de procédure civile, relatif à la saisie-gagerie. Le privilège et la saisie-gagerie ayant le même but, doivent nécessairement s'appliquer aux mêmes biens. Or, aux termes de l'article précité, quels sont les biens que peut saisir le locateur? Ce sont les effets et fruits étant dans les maisons, bâtiments ruraux et sur les terres (1).

Cette opinion est loin d'être unanimement admise : elle est même critiquée par la majorité des auteurs. M. Guillouard, notamment, nous paraît l'avoir vigoureusement réfutée en répondant à la fois à l'argument historique et à celui tiré de l'article 819 du Code de procédure civile. Au premier point de vue, il fait à juste titre remarquer que les textes des coutumes de

(1) MOURLON, *Examen critique du commentaire de M. Troplong*, I, n° 84; PONT, I, n° 121; BAUDRY LACANTINERIE, *Précis de Droit Civil*, n° 1087.

Paris et d'Orléans, tout en se servant d'expressions très larges, recevaient, en réalité, des principaux commentateurs de l'ancien Droit, et notamment de Brodeau, Ferrière et Pothier, une interprétation restrictive. Suivant ces auteurs, en effet, pour que les membres fussent grevés du privilège du bailleur, il ne suffisait pas qu'ils se trouvassent à un titre quelconque dans les lieux loués, ils devaient « exploiter » la maison et la métairie louée. Et quels étaient les meubles qui étaient censés exploiter ? C'était, suivant l'expression du dernier des auteurs cités, ceux qui paraissaient y être pour « y demeurer ou pour y être con-
« sommés, ou pour garnir la maison ou la
« ferme ». Le sens des termes de la coutume se trouve donc ainsi précisé et délimité par la doctrine ; et comme la même expression se rencontre dans l'article 2102 du Code civil, on est conduit à admettre que « tout ce qui garnit la ferme » n'est pas précisément « tout ce qui s'y trouve ».

L'argument tiré de l'article 819 du Code de procédure civile n'apparaît pas à M. Guillaud comme plus résistant. Tout d'abord, malgré la concordance qui semble devoir exister entre deux institutions voisines comme la saisie-gagerie et le privilège, il convient d'observer que ce texte n'est qu'un texte de procé-

de la matière qui nous occupe. Au surplus, ce texte est-il si décisif? Si, en effet, à la vérité, le premier alinéa de cet article se sert de l'expression « étant dans lesdites maisons et sur les terres », il convient de remarquer que le troisième alinéa du même article revient à l'expression « meubles garnissant » la ferme. Est-ce que, par là, le législateur du Code de procédure civile ne manifeste pas formellement son intention de ne pas déroger à l'étendue du privilège, telle qu'elle est établie par l'article 2102?

Au surplus, remarque l'auteur, l'interprétation restrictive donnée par les commentateurs est aussi équitable que juridique. S'il est juste, en effet, de donner au bailleur un droit de gage sur les meubles qui « exploitent » l'immeuble, il le serait beaucoup moins de le lui accorder sur les objets qui ne se trouvent qu'accidentellement et par hasard dans les lieux loués. Rationnellement, le bailleur n'a pas dû compter sur ces objets pour se payer de sa créance, le cas échéant.

Aussi, lorsqu'il s'agit d'énoncer sur ce point de droit son opinion, M. Guillouard s'exprime-t-il ainsi :

« Il ne suffit pas, pour que des meubles
« soient soumis au privilège du bailleur, qu'ils
« se trouvent dans (la maison ou) la ferme

« louée, il faut encore qu'ils y jouent un rôle,
« qu'ils y remplissent une fonction, perma-
« nente ou temporaire, appropriée à la nature
« de l'immeuble loué, ou à la destination qui
« lui est donnée, et que le bailleur ait dû
« compter sur leur présence dans l'immeuble
« pour lui servir de gage » (1).

Ce principe étant posé, on considérera comme meubles garnissants tous les objets qui se trouvent sur le bien rural loué et qui contribuent à sa mise en valeur ; par exemple : les bestiaux, les récoltes engrangées, les instruments nécessaires à l'exploitation de la ferme, tels que charrues, chevaux, voitures, machines, etc...

Il n'y a pas, du reste, à distinguer entre les meubles qui se trouvent dans les lieux loués au début de la location et ceux qui y ont été introduits depuis ; les uns et les autres, du moment qu'ils « garnissent » les lieux loués, forment, au même titre, le gage du propriétaire (2).

Peu importe également que les objets grevés du privilège soient introduits dans l'immeuble loué pour un temps limité ou pour une période indéterminée : la loi n'exige pas, en effet, que les meubles du fermier aient été introduits dans

(1) En ce sens, AUBRY et RAU, t. 3, parag. 261, p. 227, texte et note 5 ; BAUDRY LACANTINERIE et DE LOYNES, n° 363. COLMET DE SANTERRE, IX, n° 28 *bis*, IV.

(2) GUILLOUARD, I, n° 281 ; Alger, 31 janv, 1891, S. 1891.2.136.

le fonds loué à perpétuelle demeure : elle ne se préoccupe que d'une chose : ces meubles « garnissent-ils » l'immeuble ? Si oui, le privilège du bailleur les grève (1). Cette solution, qui a été donnée par la Cour de Paris (2), à propos des marchandises destinées à être vendues, est vraie également en matière de bail d'un bien rural.

Il peut arriver, et en pratique il arrive même souvent, que les meubles se trouvant dans la ferme louée ne sont pas la propriété du preneur, soit que celui-ci ait consenti une sous-location, soit qu'il ait reçu, à titre autre que celui de propriétaire, des meubles, bestiaux ou matériel appartenant à un tiers ; dans ce cas, le privilège du bailleur grève-t-il les meubles qui n'appartiennent pas au fermier ? L'étude de cette question nécessite une distinction entre deux hypothèses : celle où les meubles appartiennent à un sous-fermier, et celle où ils sont la propriété de tiers proprement dits.

a) *Les meubles appartiennent à un sous-fermier.*

Il n'est pas douteux, dans ce cas — c'est un point unanimement admis — que ces meubles

(1) BAUDRY LACANTINERIE et DE LOYNES, t. I, n° 367.

(2) 21 avril 1886, Sir. 87.2.203.

sont grevés du privilège du bailleur originaire. Ce privilège, toutefois, n'existe que dans une mesure restreinte, dans la mesure de l'action directe donnée au bailleur contre le sous-fermier, par l'article 1753 du Code civil.

A première vue, cette règle peut sembler étrange : le propriétaire doit savoir, en effet, que les meubles n'appartiennent pas à son locataire. De plus, le contrat de sous-location est, à l'égard du propriétaire, *res inter alios acta*. Il apparaît dès lors comme peu rationnel que le privilège soit accordé au propriétaire sur les meubles du sous-preneur.

Cependant, en examinant de près cette solution, on constate qu'elle repose sur une base rationnelle et juridique. Le privilège est fondé, en effet, comme le remarque Troplong, sur l'occupation de la ferme (ou de la maison) par les meubles; et il importe peu, par conséquent, que le sous-bail soit, par rapport au propriétaire, *res inter alios acta*.

Au surplus, la solution qui nous occupe trouve une base inébranlable dans la combinaison de deux textes de loi : les articles 1753 du Code civil et 820 du Code de procédure civile. Le premier de ces articles, interprété par la jurisprudence et la doctrine, implique l'existence d'une action personnelle directe du propriétaire contre le sous-preneur. La Cour

de Cassation a notamment affirmé l'existence de cette action dans un arrêt du 13 janvier 1892 (1), où elle décide « qu'il résulte des « termes de l'article précité, que les sous-« locataires sont, vis-à-vis du propriétaire, « bailleur originaire, dans la situation d'obligés « personnels; qu'il suit de là que le proprié-« taire, pour agir contre le sous-locataire, n'est « pas réduit à exercer les droits du locataire « principal; qu'il puise, dans le contrat de « bail et dans le fait de l'habitation, le droit de « le poursuivre directement. » D'autre part, l'article 820 du Code de procédure civile permet au bailleur de faire saisir-gager les meubles des sous-fermiers garnissant les lieux par eux occupés, et reconnaît ainsi implicitement que ces meubles sont affectés au privilège du locateur, la saisie-gagerie étant le préliminaire de l'exercice du privilège (2).

Cette solution est au surplus traditionnelle.

La loi romaine l'admettait déjà : « ...*In eam « duntaxat summam in vecta mea et iulala tene- « buntur, in quam cœnaculum conduxi »* (3).

(1) PAND. fr. per. 1893.4.129, et note de M. BOUVIER.

(2) En ce sens, GUILLOUARD, I, n° 302; BAUDRY-LAC. et DE LOYNES, I, n° 374; AUBRY et RAU, t. III, parag. 261, p. 235, 5^{me} édition, texte et note 17; TROPLONG, I, n° 451 *bis*; PONT. II, n° 119; THÉZARD, n° 345. Cass. 2 Avril 1806, SIR, chr. II, I, 231.

(3) L. 11, § 5, Dig. DE PIGNERAT, act. XIII, 7.

Et Ferrière nous apprend que c'était aussi la solution de l'ancien Droit : « Le propriétaire, « dit-il, a pareil privilège, tant sur les meubles « du second locataire que sur ceux du premier, « c'est-à-dire que, si le locataire a rétrocédé son « bail à un autre, le propriétaire aura le même « privilège sur les meubles de celui à qui la « rétrocession a été faite : la raison est que le « privilège est fondé sur l'occupation des meubles ; aussi, il n'importe que le second locataire n'ait point contracté avec le propriétaire ; ses meubles ne laissent pas de lui être « obligés et hypothéqués parce qu'ils occupent « sa maison » (1).

Il résulte donc des deux textes que nous venons de citer que les meubles du sous-fermier sont atteints par le privilège du bailleur ; mais ils ne le sont, comme nous l'avons dit en tête de notre paragraphe, que dans la mesure et avec la limitation qu'indique l'article 1753. Le privilège, en effet, a pour base l'action directe et il ne saurait avoir plus d'étendue qu'elle. De là, il suit que, lorsque le sous-fermier a payé sans fraude ses fermages au fermier principal, le privilège disparaît, comme du reste l'action directe. Ces solutions rationnelles sont commandées par les dispositions mêmes sus-rap-

(1) Comp. des comment. sur la Coutume de Paris. Sur l'art. 171, n° 29.

pelées : l'article 1753 limite, en effet, l'obligation du sous-preneur envers le propriétaire au « prix de la sous-location, dont il peut être « débiteur au moment de la saisie », et l'article 820 du Code de procédure civile lui permet d'obtenir main-levée de la saisie-gagerie en justifiant qu'il a payé sans fraude (1).

Afin de prévenir les collusions entre le fermier principal et le sous-fermier, la loi considère comme non avenus les paiements que le sous-fermier aurait faits par anticipation (art. 1753 Code civil et 820 Code proc. civ.). Elle permet cependant d'opposer au propriétaire les paiements effectués avant l'échéance, soit en vertu d'une clause de bail, soit en conséquence de l'usage des lieux.

Cette limitation du privilège au prix de la sous-location, due au moment de la saisie, n'existe, observons-le, que lorsqu'on est en présence d'une sous-location régulière et valable. Si, au contraire, la sous-location a eu lieu au mépris d'une interdiction stipulée par le bail et à l'insu du bailleur, elle n'est pas opposable à ce dernier, qui, dans ce cas, aurait sur les meubles du sous-fermier des droits identiques à ceux qu'il avait sur les meubles de son locataire direct. Comme le dit très

(1) GUILLOUARD, *loc. cit.*, n° 303 ; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, I, n° 374 ; Toulouse, 5 février 1845, S. 45.2.279.

bien M. Guillouard, « ce que l'article 1753
« prévoit et règlemente (et aussi peut-on ajouter
« l'article 820 du Code de procédure civile) ce
« sont les effets d'une stipulation licite, auto-
« risée ou du moins non défendue par le bail
« primitif; mais lorsque le bailleur a pris soin
« de défendre la sous-location, peut-être dans
« le but d'échapper à la limitation du gage
« prévu dans l'article 1753, cette sous-location
« ne lui est opposable dans aucune de ses
« conséquences » (1).

Ce principe étant admis que les meubles du sous-fermier ne sont obligés que jusqu'à concurrence du prix de sous-location dû lors de la saisie, on est amené à se demander si le privilège du propriétaire subsiste dans le cas où la sous-location est consentie gratuitement par le fermier principal.

Nos anciens auteurs, Barthole, Basnage et Domat, qui paraissent s'être assez préoccupés de la question, affranchissaient complètement le sous-locataire. Mais, bien que cette solution paraisse résulter rigoureusement des principes, nous croyons devoir, sur ce point, suivre, avec la majorité de nos auteurs modernes, l'avis

(1) GUILLOUARD, *loc. cit.* n° 304; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, n° 375; AUBRY et RAU, *loc. cit.* p. 235, texte et note 17; Req. 11 avril 1892, SUREY, 92.1.433, et la note de M. LABBÉ, D. 92.1.345, et la note de M. DE LOYNES.

contraire professé par Pothier (1), et décider que le propriétaire pourra exercer son privilège sur les meubles du sous-fermier à proportion de la partie sous-louée, toutes les fois du moins que la sous-location gratuite aura une importance réelle, soit quant à la durée, soit quant à l'étendue des lieux occupés. La doctrine contraire donnerait passage à la fraude et conduirait, en effet, dans certains cas, à la négation même du privilège du propriétaire (2).

Il suit, de ce qui précède, que les meubles du sous-fermier se trouvent grevés de deux privilèges, celui du bailleur primitif, dans les conditions et proportions que nous venons de déterminer, et celui du locataire principal, qui trouve, dans ce privilège propre (voir plus haut, chapitre II et *arg.* art. 819 Cod. proc. civ.), la garantie du prix de la sous-location. Si ces deux privilèges viennent en concours, celui du propriétaire viendra en première ligne, et ce qui, par suite de l'exercice de ce privilège, sera payé au propriétaire, sera déduit du prix de la sous-location due au locataire principal.

A l'hypothèse de la sous-location nous assimilerons celle de la cession par le fermier de son droit au bail. Sous certains aspects, dans

(1) POTHIER, *Louage*, n° 236.

(2) PERSIL, art. 2102, parag. I, n° 11 ; DELVINCOURT, t. III, p. 274 ; PONT., n° 119.

l'examen desquels nous n'avons à entrer ici, le contrat de cession, qui procède de la *vente* peut différer du contrat de sous-location qui n'est qu'un *second bail* s'ajoutant au bail primitif ; mais, dans le cas d'une cession, on s'accorde généralement à reconnaître que le bailleur originaire a une action directe contre le cessionnaire du droit au bail, identique à l'action directe accordée contre le sous-preneur. Cette action directe doit être, à notre sens, dans un cas comme dans l'autre, garantie par le même privilège sur les meubles garnissant d'une manière identique les lieux loués.

b) *Les immeubles sont la propriété de tiers.*

Cette hypothèse diffère de la précédente (celle de la sous location) en ce que le propriétaire n'a pas cessé de se trouver en présence du fermier primitif : ce dernier continue d'occuper la terme louée. Mais il y a introduit pour la garnir des objets qui appartiennent à des tiers et qui ne lui ont été confiés qu'à titre précaire, par exemple à titre de prêt, de louage ou de nantissement, etc... La question se pose de savoir si ces meubles vont se trouver atteints, en même temps que ceux du fermier, par le privilège du bailleur.

Il semble que, rationnellement, la négative

doive être admise. On conçoit difficilement que le bailleur puisse saisir et faire vendre, à titre de garantie de sa créance, les meubles de personnes avec qui il n'a pas traité, avec lesquelles il n'a aucun lien de droit. L'article 2093 du Code civil ne limite-t-il pas d'ailleurs aux seuls biens du débiteur le gage commun de ses créanciers ? Au surplus, le privilège qui nous occupe repose sur un gage tacite, et comment admettre que le preneur ait pu constituer un gage sur une chose qui ne lui appartenait pas ? (1)

Historiquement, nous trouvons que dans l'ancien Droit, dans Pothier notamment, l'existence du privilège dans notre hypothèse était admise ; et Pothier, que la justification de cette solution paraît préoccuper, la trouve dans le consentement présumé du propriétaire des meubles confiés au preneur.

Dans notre Droit moderne, il n'est pas douteux que la même solution doive être donnée. La doctrine et la jurisprudence reconnaissent au bailleur de la ferme le droit d'exercer le privi-

(1) V. Pont, n° 122 ; LAURENT, t. 29, n° 417.

(2) AUBRY et RAU, par. 261, p. 235 ; GUILLOUARD, I. 282. BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, I. 377 ; DEMANTE et COLMET DE SANTERRE, IX, 28 bis, VII ; LAURENT, XXIX, 417 ; THÉZARD, 344 ; Paris, 26 Mai 1811, S. 15, 2, 227 ; Civ. Rej. 8 août 1815, S. 20, 1 469 ; Grenoble, 4 août 1832, S. 33, 2, 74 ; Douai, 19 février 1848, S. 48, 2, 743 ; Rej. 17 Mars 1873, S. 73, 1, 122, D. 74. I. 142 ; Dijon, 10 Mai 1893, D. 93. 2. 479 ; Trib. Grenoble, 23 Février 1886.

lège de l'article 2102, alors même que les meubles garnissants n'appartiennent pas au fermier (2) ; et il est admis qu'il n'y a pas lieu de distinguer en vertu de quel acte ou de quel texte le fermier a placé les meubles sur la propriété louée : peu importe qu'il en soit lui-même nanti comme créancier gagiste, comme dépositaire, comme emprunteur ou comme locataire.

Mais si le principe est unanimement reconnu, il existe sur sa justification juridique, et sur les exceptions qu'il comporte, certaines divergences de doctrine.

Tout d'abord, sur quelles raisons de droit se fonde cette solution ?

Suivant les uns, il y en aurait deux : c'est que d'une part, le propriétaire a dû croire que tous les meubles apportés dans sa ferme appartenaient à son locataire, et que, d'autre part, le propriétaire réel des meubles a tacitement consenti à ce qu'ils fussent affectés au privilège du bailleur (1).

D'après Duranton (2), ce qu'il y a de mieux à dire, c'est qu'il y a faute ou imprudence de la part du propriétaire des objets mobiliers de les avoir confiés à un locataire de la solvabilité duquel il n'était pas certain.

M. Laurent critique cette raison et estime

(1) Pont. n° 122.

(2) T. 19, n° 86, p. 112.

que l'imprudence du propriétaire des meubles ne peut pas autoriser le locataire à engager, pour le paiement de ses fermages, des choses qui ne lui appartiennent pas, et il lui apparaît que l'article 2279 fournit un motif plus juridique (1). « Celui, dit-il, qui possède un objet à « titre de propriétaire en acquiert la propriété « s'il est de bonne foi. Si l'on peut acquérir *la* « *propriété* d'un objet mobilier par la posses- « sion de bonne foi, on peut aussi acquérir un « *droit réel* sur un objet mobilier que l'on « possède de bonne foi ; or, le bailleur a un « droit réel sur les objets qui garnissent les « lieux loués ; il l'a à titre de gage, donc parce « qu'il possède, car il n'y a pas de gage sans « possession. C'est le preneur qui les soumet « à ce gage, en les recevant chez lui ; peu im- « porte qu'il ne soit pas propriétaire, car la « propriété des objets mobiliers est acquise à « l'acquéreur, quand même le vendeur n'en a « pas la propriété ; de même le bailleur acquiert « son droit réel sur les meubles qu'il possède, « par l'intermédiaire du preneur, quoique celui- « ci n'en soit pas propriétaire ; il suffit que le « bailleur les possède de bonne foi. Dans cette « théorie, il est indifférent que le preneur sache « que les meubles ne lui appartiennent pas ; il

(1) T. 29, n° 417, p. 453.

« est encore plus indifférent que le propriétaire
« des objets mobiliers ait une action en resti-
« tution, et il n'est pas nécessaire de présumer,
« avec Pothier, qu'il consent à ce que les meu-
« bles servent de gage au bailleur ; car ce n'est
« pas le propriétaire des effets mobiliers qui les
« donne en gage, c'est le preneur ; tout se
« passe entre celui-ci et le bailleur de l'immeu-
« ble ; et dans ces rapports, on peut appliquer
« le principe qu'en fait de meubles, possession
« vaut titre. »

Nous sommes, en ce qui nous concerne, assez enclin à nous rallier à cette doctrine, ajoutant toutefois, qu'en dehors de la règle de l'article 2279, nous croyons qu'il y a lieu de prendre en considération, d'une part, la généralité des termes de l'article 2102-1^o, qui ne fait aucune distinction lorsqu'il parle de tout ce qui garnit la ferme louée, et d'autre part, cette circonstance que le propriétaire a dû raisonnablement croire que les meubles introduits par le locataire dans l'immeuble étaient sa propriété (1).

Quant à la jurisprudence, il suffit de parcourir ses arrêts pour se rendre compte qu'elle se préoccupe fort peu de justifier le principe qu'elle applique : elle l'affirme comme une chose qui

(1) GUILLOUARD, I n^o 282 ; BAURIY-LACANTINERIE et DE LOYNES I, n^o 377.

va de soi, et généralement se borne là (1).

De ce que l'extension du privilège du bailleur aux meubles des tiers repose sur la règle de l'article 2279, nous tirons une conséquence, admise également en doctrine et en jurisprudence : c'est que, pour invoquer cette extension, le bailleur de la ferme devra être de bonne foi. La maxime « en fait de meubles, possession « vaut titre » ne peut en effet être invoquée que par un possesseur « de bonne foi ». Or, quand sera-t-il possible de dire ici, que le bailleur de la ferme sera de mauvaise foi ? La mauvaise foi consistera dans la connaissance, par le bailleur, que les meubles garnissant sa ferme n'appartenaient pas à son fermier et que le propriétaire de ces meubles ne consentait pas à ce que ces meubles lui servissent de gage (2).

Cette solution, qui repose sur les principes généraux de la possession, est commandée aussi par le texte de l'article 2102-4° qui, supposant un conflit entre le privilège du vendeur d'effets mobiliers non payés et le privilège du locateur, donne la préférence au premier, « lorsqu'il est prouvé que le propriétaire avait connaissance « que les meubles et autres objets garnissant

(1) V. not. 9 août 1815; S. et PAL. Chr. Alger, 31 Janvier 1891. S. 91.2.136.

(2) GUILLOUARD, n° 234; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, n° 377; Cass. 3 janvier 1883, S. 83.1.360; Aix, 30 mars 1865, S. 65.2.233.

« sa ferme n'appartenaient pas au locataire ». L'article 1813 donne, d'autre part, une solution identique pour le cheptel fourni par autrui.

La nécessité de la bonne foi étant admise, il s'agit de rechercher maintenant à quel moment elle doit exister. Nous pensons à cet égard qu'il suffit qu'elle existe au moment de l'introduction des meubles dans la ferme louée. A ce moment là en effet le privilège s'imprime sur les meubles, et la révélation faite ultérieurement au bailleur, que ces meubles ne sont pas la propriété du preneur, ne saurait faire obstacle à l'exercice du privilège, pas plus que le droit acquis à un acheteur de bonne foi mis en possession, ne périrait lorsque sa bonne foi vient à cesser (1). C'est en ce sens qu'il a été jugé que la vente faite par un fermier des animaux servant à l'exploitation de la ferme, s'il les conserve à titre de cheptel, sans qu'ils aient été déplacés, ne saurait nuire au locateur, malgré la notification du cheptel qui pourrait être faite postérieurement (2).

Un auteur cependant, tout en adoptant, sur la question que nous étudions, le principe admis

(1) GUILLOUARD, n° 285; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, n° 378; AUBRY et RAU, p. 236; LAURENT, XXIX, 419; THÉZARD, n° 344; Trib. Seine 11 novembre 1897, *Journal Le Droit* du 5 février 1898.

(2) Trib. civ. Laon, 31 janvier 1894, *Gaz. Trib.*, 14-15 mai 1894.

par tous, y apporte, dans l'intérêt du tiers propriétaire de meubles, une importante restriction ; il estime trop rigoureux et peu équitable pour ce tiers, de considérer ces meubles comme engagés pour l'intégralité des obligations résultant du bail, et il admet que ce tiers pourrait, au cours de la location, reprendre ses meubles, en offrant au propriétaire le paiement des fermages échus et d'un terme à échoir, sauf au propriétaire à agir en résiliation, conformément à l'article 1766 du Code civil, si la ferme ne se trouve plus suffisamment garnie de meubles ou de matériel d'exploitation (1).

Nous croyons, avec M. Guillouard, qu'il convient de rejeter ce tempérament et de décider que le mobilier d'autrui, devenu le gage du propriétaire de bonne foi, doit répondre des fermages échus et à échoir, de la même manière et avec la même étendue que les meubles du fermier. Là où l'article 2102-1^o ne distingue pas, on ne saurait, en effet, sans tomber dans l'arbitraire, formuler de distinction.

Au surplus, ajoute M. Guillouard, cette solution serait, au fond, très injuste pour le bailleur. « Celui ci, en voyant la ferme bien garnie, ne
« s'est pas inquiété de la solvabilité du preneur,
« et l'a laissé jouir paisiblement des lieux

(1) PONT, n^o 119.

« loués ; puis, quand la situation de celui-ci
« serait sur le point de devenir mauvaise, le
« propriétaire du mobilier le reprendrait en
« payant les termes échus et un terme à échoir,
« laissant ainsi le bailleur en présence d'un
« bail inexécuté et d'un immeuble dénant, ce
« qui est inadmissible (1) ». La jurisprudence
s'est prononcée dans ce dernier sens, en matière
de bail à loyer tout au moins (2).

La bonne foi, avons nous dit, est nécessaire
pour que le bailleur puisse invoquer son pri-
vilège ; il importe de bien préciser le sens que
nous donnons à cette formule. Nous entendons
par là que, si le bailleur est de mauvaise foi,
c'est-à-dire s'il sait, au moment où les meubles
d'autrui sont introduits dans la ferme louée,
que ces meubles n'appartiennent pas au fermier,
son privilège ne prendra pas naissance ; et nous
pensons qu'il ne suffit pas de dire, avec
M. Guillouard, que dans ce cas le privilège
existe, mais qu'il n'est pas opposable au pro-
priétaire des meubles.

Pour justifier cette solution, qu'il reconnait
contestable en législation, M. Guillouard se
base sur la disposition de l'article 2102-4^o, qui
déclare que le privilège du vendeur d'effets

(1) GUILLOUARD, n° 285 ; AUBRY et RAU, parag. 261, p. 236,
note 23 ; LAURENT, XXIX, n° 419.

(2) Paris, 26 mai 1814, S. C. N. IV, II, 389.

mobiliers « ne s'exerce qu'après celui du propriétaire de la maison louée ou de la ferme, « *à moins* qu'il ne soit prouvé que le propriétaire avait connaissance que les meubles et autres objets garnissant sa maison ou sa ferme n'appartenaient pas au locataire » ; et il conclut qu'il résulte de ce texte que le bailleur peut exercer son privilège dans tous les cas, qu'il ait ou non connu le droit des tiers ; seulement, dit-il, son privilège sera classé après celui du vendeur dont il a connu les droits.

Cette interprétation et cette déduction ne nous semblent pas exactes. L'alinéa 3^e du n° 4 de l'article 2102 ne prévoit, en effet, qu'une hypothèse : celle du conflit entre le privilège du bailleur et le privilège du vendeur d'effets mobiliers non payés, garnissant la maison louée ou la ferme ; et, suivant que le bailleur a eu ou non connaissance des droits de ce vendeur, il lui refuse ou lui donne la priorité de rang. Les auteurs et même les décisions de justice admettent ici que, lorsque le texte précité parle de la connaissance par le propriétaire « que les meubles garnissant sa ferme n'appartenaient pas au preneur », il emploie une formule qui ne traduit pas fidèlement la pensée du législateur : il ne peut évidemment s'agir que de la connaissance des droits de privilège du vendeur non payé ; cette circonstance qu'il

s'agit d'un vendeur suppose nécessairement que le locataire est bien devenu propriétaire, et qu'il ne peut s'agir d'un droit de propriété existant au profit de tiers.

Dans l'hypothèse que nous envisageons, au contraire, le conflit ne se produit plus entre deux privilèges, mais entre un droit de privilège, celui du bailleur, et un droit de propriété. Nous pensons qu'il est impossible d'induire du cas précédent à celui-ci. C'est, croyons-nous, aux principes du nantissement qu'il faut recourir, puisque le privilège de l'article 2102-1^o repose sur une idée de nantissement tacite. Or, pour qu'un gage soit constitué valablement, existe juridiquement, il faut que le constituant soit propriétaire de la chose donnée en gage. Le créancier gagiste de mauvaise foi ne peut pas invoquer sa possession, ni l'article 2279. La logique conduit à appliquer la même règle au locateur (1).

Le bailleur de bonne foi pourra, nous venons de le voir, exercer son privilège sur les meubles des tiers; au contraire, la revendication du propriétaire des meubles sera admise à l'encontre d'un bailleur de mauvaise foi. Il importe maintenant de rechercher comment se prouvera la bonne ou la mauvaise foi, et à qui, du bailleur

(1) Consulter sur ce point Note DE LOYNES sous Dijon, 8 janv. 94, Dal. 1895.2.17.

ou du tiers, incombera la charge de la preuve.

Les termes de l'article 2268 du Code civil nous autorisent à dire, avec l'opinion générale, que la bonne foi du bailleur doit se présumer. C'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prouver. Il appartient donc à celui qui voudrait, au préjudice du bailleur, revendiquer les meubles lui appartenant, d'établir la mauvaise foi du bailleur (1).

Par quels moyens cette preuve sera-t-elle faite ? Deux opinions paraissent ici s'être fait jour. Certains auteurs, M. Pont notamment (2), en décidant qu'on ne saurait, sur cette question, établir une théorie absolue, admettent que, dans certaines circonstances exceptionnelles, la connaissance du fait que le preneur n'est pas propriétaire des meubles pourra résulter des circonstances ; mais hors de ces situations d'exception, une notification régulière des droits du propriétaire des meubles, faite au bailleur, devient une nécessité.

Nous n'admettons pas cette façon de voir, parce que d'abord elle comporte nécessairement un certain arbitraire : quand en effet, une notification sera-t-elle nécessaire et quand ne le

(1) GUILLOUARD, n° 285 ; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, n° 379 ; COLMET DE SANTERRE, IX, n° 28 *bis* ; THÉZARD, n° 344. En ce sens : Alger, 31 janv. 91, SIREY, 91.2.136.

(2) PONT, t. I, n° 122

sera-t-elle plus ? Et parce qu'ensuite le texte même de l'article 2102, lorsqu'il règle le conflit entre le privilège du bailleur et celui du vendeur de meubles, ne vise aucun mode spécial de preuve, lorsqu'il dit : « à moins qu'il ne soit « prouvé que le propriétaire avait connais-
« sance, etc... »

Nous pensons qu'il est plus logique et plus rationnel de dire que la loi, n'ayant ici apporté aucune dérogation au droit commun, on doit admettre les diverses modes de preuves qu'il autorise, c'est-à-dire :

a) La preuve écrite que le bailleur pourra se procurer, soit en adressant une notification au bailleur (art. 1813), soit en obtenant de lui une reconnaissance écrite ;

b) L'aveu du bailleur ;

c) La délation du serment ;

d) La preuve par témoins ou par présomption ; peu importe que l'intérêt du litige dépasse ou non la valeur de cent cinquante francs ; il s'agit ici, en effet, de prouver, non pas un fait juridique, mais un simple fait.

C'est en ce sens que se prononcent aujourd'hui la plupart des auteurs (1) et la jurisprudence (2), dans les nombreuses décisions

(1) GUILLOUARD, I, n° 287 ; AUBRY et RAU, t. 3, parag. 261, p. 236, texte et note 22 ; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, I, 380 ; LAURENT, XXIX, 420 ; THÉZARD, 344.

(2) Cass. 7 mars 1843, S. 43.1.285. P. 43.1.433 ; Bordeaux,

qui ont été rendues en matière de cheptel donné au fermier d'autrui.

II. — Objets servant à l'exploitation de la Ferme

A côté des objets qui garnissent les lieux loués, l'article 2102-1^{er} mentionne, comme atteint du privilège du bailleur, « tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme. »

Une première question se présente tout d'abord à l'esprit : la loi a-t-elle en vue ici une classe d'objets différents de ceux que nous venons d'étudier, les meubles qui servent à l'exploitation de la ferme ne sont-ils pas en même temps des meubles garnissant ; et, à cet égard, l'article 2102-1^{er} ne renferme-t-il pas une superfétation ?

Un auteur, M. Colmet de Santerre (1), a exprimé cette opinion : « La loi nous paraît s'exprimer surabondamment, dit-il, quant au mobilier d'exploitation, car les objets qui servent à l'exploitation de la ferme, charrues, chevaux, voitures, machines, sont certainement compris dans les choses qui garnissent les lieux loués. »

16 mars 1849, S. 49.2.328 ; Alger, 29 décembre 1881, *Journ. Jurisp. Alger*, 1882, p. 161 ; Trib. Auxerre, 22 juill. 97, *Gaz. Pal.*, 13 nov. 97 ; Nancy, 31 janv. 1901, *Gaz. Pal.* du 14 juillet 1901.

(1) COMET DE SANTERRE, IX, n^o 28 *bis*, IV.

Mais cet avis paraît aujourd'hui critiqué par des auteurs considérables.

MM. Baudry-Lacantinerie et de Loynes, trouvant plus rationnel de croire que la disposition légale rappelée doit avoir un sens, se demandent si la loi n'a pas eu ici en vue le cas spécial où l'immeuble loué consiste dans une propriété non bâtie (1).

M. Guillouard combat, lui aussi l'opinion émise par M. Colmet de Santerre et considère que le mobilier d'exploitation constitue bien une catégorie spéciale de meubles grevés du privilège, distincte des meubles garnissants. Il fait notamment observer que, si la loi ne s'était pas occupée spécialement de ce matériel d'exploitation, le déplacement opéré par le fermier aurait entraîné la perte du privilège, tandis que, suivant lui, la rédaction de notre article commande une autre solution et permet l'exercice du droit de gage, même après le déplacement de ce matériel.

Il convient d'ajouter que, depuis une quinzaine d'années, un certain nombre de décisions de jurisprudence ont attiré l'attention des jurisconsultes sur ce point spécial; et c'est à propos des meubles compris sous la dénomination de « matériel d'exploitation » que s'est posée

(1) T. I, n^{os} 369 et 370.

la question de savoir si le bailleur d'un immeuble non recouvert de constructions, tel qu'une prairie, un herbage, une terre labouable louée sans corps de ferme, etc., a droit à un privilège.

Nous avons déjà dit un mot de cette question au chapitre précédent (1), lorsque nous avons examiné à quelles personnes appartient le privilège qui nous occupe ; mais nous en avons réservé l'étude approfondie, car nous estimons que la question qui s'agite, en doctrine et en jurisprudence, n'est pas tant de savoir si le privilège existe, que de rechercher sur quels biens il porte : c'est plutôt l'assiette du privilège que son existence qui est discutée.

La difficulté se présente dans les termes suivants : le privilège du bailleur d'un fonds rural non bâti peut-il s'étendre sur d'autres objets que les fruits et récoltes, peut-il porter sur ce qui sert à l'exploitation de la terre donnée à bail ?

S'il s'agit, par exemple, d'une terre labouable, louée isolément, le bailleur aura-t-il pour gage, en dehors des fruits et récoltes de l'année, le matériel d'exploitation, tels que chevaux et instruments aratoires ? et s'il s'agit d'une prairie, affectée à l'élevage des bestiaux, sans qu'aucune récolte y soit faite, le bailleur pourra-

(1) V. ci-dessus, p. 30.

t-il exercer son privilège sur les animaux nourris et engraisés sur sa propriété?

Certaines décisions de jurisprudence admettent la négative. La Cour de Bourges, notamment, dans un arrêt du 1^{er} juin 1886, a statué dans les termes suivants :

« Attendu que l'article 2102 du Code civil
« distingue le locateur d'immeubles ruraux
« comprenant des bâtiments de ferme, du loca-
« teur des mêmes immeubles sans bâtiment ;
« qu'au premier il accorde un double privilège
« portant, 1^o sur les meubles qui garnissent la
« ferme et sur tout ce qui sert à l'exploitation
« rurale ; 2^o qu'il limite, au contraire, le privi-
lège du second aux fruits et récoltes.

« Qu'il s'en suit que le bailleur d'un pré
« d'embauche sans bâtiment de ferme, c'est-à-
« dire d'un pré dont l'herbe, au lieu d'être
« fauchée, est mangée sur pied par des bes-
« tiaux qui y sont placés du mois d'avril au
« mois d'octobre, n'a de privilège que sur la
« récolte ; qu'étendre ce privilège aux animaux
« qui y sont placés serait violer la règle que les
« privilèges sont de droit strict et de stricte
« interprétation, et qu'en outre la signification
« de l'expression « garnit » serait singuliè-
« rement altérée si on l'appliquait aux bestiaux
« qui pâturent dans un pré. »

« Attendu que les principes de la matière

« confirment cette stricte interprétation ; le
« mobilier de la ferme et tout ce qui sert à
« l'exploitation rurale constituent en effet la
« garantie du bailleur, en vertu du gage tacite
« qui résulte de la nature de la convention ;
« or, ce gage tacite ne saurait se rencontrer
« dans la convention de louage d'un pré d'em-
« bauche, les animaux qui y sont placés étant
« destinés à être vendus, et le locataire pouvant
« à son gré, selon son unique intérêt, à quel-
« que époque de l'année que ce soit, disposer
« de ces animaux et les déplacer (1) ».

On peut également citer, dans ce sens, un jugement du Tribunal d'Arbois du 14 Juin 1888 (2).

Les savants annotateurs de la cinquième édition de l'ouvrage de M.M. Aubry et Rau approuvent ces décisions (3) : « Le texte de
« l'article 2102-1^o, disent-ils, n'autorise aucun
« doute : d'une part, il assimile absolument la
« *ferme* à la *maison*, et il parle à deux reprises
« des meubles qui garnissent la maison ou la
« ferme (al. 1 et 5) » ; de l'autre, il fait suivre
« ces mots de ceux-ci dans l'alinéa 1^{er} : « et de
« tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme ».
« Le législateur a ainsi nettement indiqué

(1) Bourges, 1^{er} juin 1886, S. 88.2.185.

(2) SIREY, 89.2.119 ; PAL. 1889.1.606.

(3) T. 3, par. 261, page 232, note 12.

« son intention de grever du privilège non
« seulement tous les objets se trouvant dans la
« ferme elle-même, mais encore ceux qui étaient
« utiles à l'exploitation rurale dont cette ferme
« était le centre et qui se trouvaient placés en
« dehors des bâtiments. En présence d'une
« rédaction aussi claire, le privilège ne saurait
« être étendu à des cas que la loi ne prévoit
« pas... Il ne saurait l'être à l'attirail de culture
« et aux bestiaux placés sur une propriété non
« bâtie, et qui ne sauraient être considérés
« comme garnissant les lieux loués ».

Mais la Cour de Cassation repousse cette interprétation restrictive des termes de notre texte, et dans un premier arrêt du 22 mars 1893 (1), elle a admis, qu'en principe « le privilège conféré au bailleur sur les effets garnissant la ferme et les objets servant à son exploitation, aussi bien que sur les récoltes de l'année, peut, suivant les circonstances, la nature des objets saisis et le mode d'exploitation de l'immeuble, profiter même au bailleur d'une propriété non bâtie relativement au matériel et aux bestiaux qui y seraient attachés à demeure et affectés à sa mise en valeur ».

Cette solution a été depuis généralement

(1) SIREY et PAL., 1893.1. 353.

admise par les Cours et Tribunaux (1).
« Attendu en droit, dit un jugement du Tribunal de Beauvais du 4 avril 1895, que le
« privilège accordé au bailleur par l'article
« 2102-1° du Code civil, sur les effets garnissant la ferme et les objets servant à son
« exploitation, doit profiter également au
« bailleur d'une propriété non bâtie, relativement aux récoltes en meules, matériel ou
« bestiaux placés sur sa terre ; attendu que
« cette interprétation de l'article 2102 est
« confirmée par les dispositions de l'article 819
« du Code de procédure civile, aux termes
« duquel le propriétaire a le droit de saisir-gager
« les effets et fruits se trouvant, non seulement
« dans les maisons et bâtiments ruraux, mais
« aussi sur les terres ».

Le même principe a été affirmé à nouveau par un second arrêt de la Cour suprême du 8 juillet 1901 (2).

La fréquence des décisions judiciaires sur cette difficulté montre assez l'intérêt qu'elle présente : en fait, les propriétaires des terres, prés ou herbages dépourvus de bâtiments d'habitation ou d'exploitation, forment une classe assez nombreuse.

(1) Caen, 3 avril 1894, S. et P. 94.2.312 ; Trib. de Beauvais, 4 avril 1895, S. et P. 97.2.150 ; Trib. Avesne, 22 juillet 1897, sous Douai, 16 Février 1898, S. et P. 1899.2.5.

(2) SIREY, 1902.1.81.

Nous n'hésitons pas, en ce qui nous concerne, à nous rallier à la solution de principe donnée par la Cour Suprême ; et nous considérons en effet que c'est à cette solution que doit conduire l'étude du but que la loi s'est proposé, ainsi que celle de l'ensemble des textes relatifs à la matière.

Le législateur, en effet, ne s'est-il pas préoccupé, avant tout et par dessus tout, d'assurer une protection aussi large et aussi efficace que possible des bailleurs d'immeubles ? La législation coutumière avait élargi le cadre de la garantie assez restreinte que le Droit romain offrait au bailleur d'immeubles ruraux. Le Code civil s'est approprié dans l'article 2102-1^o cette législation coutumière, et il a admis, au profit de ce bailleur, l'existence d'un privilège sur les effets mobiliers du locataire ou du fermier, à la seule condition que ces effets soient, suivant l'expression de M. Labbé : « placés et maintenus « dans les lieux loués ou en corrélation avec la « ferme pour son exploitation ».

Or, en se plaçant au point de vue du but poursuivi par le législateur, on ne saurait distinguer entre le bailleur d'un fonds rural bâti et celui d'un fonds rural non bâti. La loi présume que l'intention des parties est d'affecter à la garantie du paiement des fermages, les meubles, le matériel, l'outillage du fermier ; qu'il s'agisse

de terres louées avec bâtiments ou sans bâtiments, le matériel comme les bestiaux affectés à l'exploitation sont un élément de crédit pour le fermier ; ils sont pris en considération par le bailleur, ils lui inspirent confiance. S'il s'agit de pâturages, ils sont le seul mode d'exploiter la terre affermée ; le bailleur les a certainement considérés comme sa garantie éventuelle ; ils doivent donc lui servir de gage. Au surplus, dire dans cette hypothèse que le privilège du bailleur doit être restreint aux fruits et récoltes de l'année, ce serait refuser au bailleur toute garantie, puisque le pré loué en vue du pâturage des bestiaux ne doit pas produire de récolte susceptible d'être vendue et réalisée.

Si nous envisageons maintenant les textes législatifs, nous reconnaitrons qu'ils conduisent à la même solution juridique. Pourquoi l'article 1766 oblige-t-il le preneur d'un héritage rural à le garnir de bestiaux et d'ustensiles nécessaires à son exploitation, sinon pour permettre au bailleur d'exercer, le cas échéant, son privilège sur ces ustensiles et ces bestiaux ? (1) L'article 2102, d'autre part, est conçu dans les termes les plus généraux lorsqu'il déclare privilégiés « les « loyers et fermages des immeubles ». De même

(1) GUILLOUARD, *Traité du louage*, t. 2, n° 516.

l'article 819 du Code de procédure civile dispose « que les propriétaires de maisons ou biens « ruraux peuvent faire saisir les effets et fruits « étant dans lesdites maisons et bâtiments « ruraux et sur les terres ». Enfin, la loi du 18 juillet 1889, sur le bail à colonat partiaire, dispose (article 10) que « le bailleur exerce le « privilège de l'article 2102 sur les meubles, « effets, bestiaux et portion de récoltes appartenant au colon ». Nous ne voyons pas que l'on puisse trouver dans ces textes la moindre trace de la distinction proposée.

On a opposé — nous l'avons vu — à la solution que nous adoptons, le texte même de l'article 2102. Le mot « ferme » a-t-on dit, suppose nécessairement une agglomération de terres autour de bâtiments d'exploitation (Voir Bourges, 1^{re} juin 1886, précité ; Amiens, 4 décembre 1886 (S. 1887. 2. 40) ; Tribunal d'Arbois, 14 juin 1886, précité). C'est également, nous l'avons vu, l'opinion de M.M. Aubry et Rau, pour lesquels la signification du mot « ferme » se trouve restreinte par celle du mot « maison » qui le précède. Nous ne pensons pas que cette interprétation doive être admise. Le mot ferme n'a pas toujours le sens de terres garnies de bâtiments. Le dictionnaire de l'Académie définit le mot « ferme », d'une part, la convention par laquelle un héritage est

donné à bail, et d'autre part, la chose même donnée à bail : « il se dit des métairies et autres « héritages ruraux ». Littré, dans son dictionnaire de la langue française, dit aussi que le mot « ferme » s'entend de la convention par laquelle on donne à bail un héritage, ou du domaine rural donné à ferme. La vérité est que le mot ferme est susceptible de sens assez nombreux ; et il est préférable de penser, comme le dit M. Tissier (1), que l'article 2102 prend le mot ferme dans un sens conforme au but large de protection que le législateur s'est proposé, et qu'il veut signifier par là tous les biens ruraux sans distinction.

Mais encore, objecte-t-on, le bail d'un immeuble rural sans bâtiment ne permet pas au propriétaire d'être nanti des bestiaux ou du matériel d'exploitation ; et il est de principe que le privilège de l'article 2102 suppose que le propriétaire a la possession effective des choses soumises à ce privilège. A cette objection, il est possible tout d'abord de répondre que la possession dont il est ici question n'est pas, à proprement parler, une possession effective. A cet égard, M. Labbé, dans une note insérée au Sirey (2), sous un arrêt de cassation du 14 décembre 1892, a fait observer ce qu'il y a

(1) Note sous Cass., 22 Mars 1893, précité.

(2) SIREY, 1893.1.169.

d'exagéré et de peu exact dans ces expressions de possession effective du bailleur : « la possession du créancier, dit-il, et par contre la dépossession du débiteur, est la condition du gage conventionnel. Pour la sûreté légale du bailleur elle n'est pas exigée ; elle n'est pas réalisée ; elle est remplacée par un équivalent. La possession, qui n'est pas enlevée au preneur, est remplacée par cette prescription de la loi que les meubles soient placés et maintenus dans les lieux loués ou en corrélation avec la ferme pour son exploitation ». Dans tous les cas, en admettant qu'il s'agisse bien d'une véritable possession effective du bailleur, réalisée par l'intermédiaire du preneur, il n'est pas impossible de dire que, dans le cas qui nous occupe, cette possession pourra exister ; il sera à la fois nécessaire et suffisant que les bestiaux ou le matériel d'exploitation soient placés sur le fonds affermé, dans un état de permanence et de stabilité qui permettra de dire qu'ils « lui sont attachés à demeure et qu'ils sont affectés à sa mise en valeur ».

C'est en effet à cette condition, et à cette condition seule, que nous admettons, avec la jurisprudence, que le privilège existe dans l'hypothèse qui nous occupe. Il sera nécessaire qu'il existe un rapport matériel entre ces objets et le fonds, et que ce rapport soit apparent

pour que les tiers ne soient pas trompés (1).

Cette solution à laquelle nous venons d'aboutir, en dernière analyse, va nous permettre de prendre parti dans une question, voisine de celle que nous venons d'examiner, et qui n'est en quelque sorte que le développement ou l'application du principe que nous venons d'admettre. Supposons qu'au lieu de se trouver placés sur le fonds même donné à bail, les bestiaux ou le matériel d'exploitation se trouvent placés dans des bâtiments appartenant au fermier ou loués par lui à des tiers. Le privilège pourra-t-il encore s'exercer ?

La Cour de Douai, dans son arrêt du 29 juillet 1890, qui a donné lieu à la décision de la Cour de Cassation du 22 mars 1893, l'a admis, et la Cour suprême, dans un arrêt du 8 juillet 1901, l'a suivie dans cette voie. Dès lors que le matériel et les bestiaux sont attachés à demeure à la propriété non bâtie et affectés à sa mise en valeur, cela suffit ; il importe peu que ce matériel ou ces bestiaux se trouvent placés sur le fonds même affermé ; le propriétaire peut les atteindre par son privilège, même s'ils se trouvent dans des bâtiments appartenant au fermier ou à des tiers.

Nous avons précédemment signalé, dans le sens

(1) BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, I, n° 372.

de l'opinion admise par la Cour de Cassation, l'approbation donnée par M. Guillouard (1) à un jugement du Tribunal civil de Gray, du 3 mars 1885 (rapporté en sous-note sous Cass. 22 mars 1893 précité). « Considérant, dit cette « décision, qu'il n'est pas douteux que les fruits « de l'année, lors même qu'ils ne sont plus « placés sur le sol, qu'ils ont été engrangés « dans la maison d'un tiers, ou même du fermier, restent affectés au privilège du propriétaire des immeubles où les récoltes de l'année ont été faites; qu'il en doit être de même de ce qui compose la troisième catégorie, c'est-à-dire de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme. » Et ce jugement va jusqu'à poser en principe, que tout ce qui sert au développement de la richesse du fermier doit être le gage du bailleur et tendre à augmenter sa sécurité. La Cour de Douai emploie une formule analogue (2)

Nous devons reconnaître que cette doctrine n'est pas admise sans difficulté. En face des arrêts que nous venons de citer, nous pouvons indiquer, en sens contraire, ceux d'Amiens, 4 décembre 1886 (Sirey, 1887.2.140; Pal., 1887.1.715); Tribunal de Cambrai, 30 mai 1884 (Sirey, 87.2.21; Pal., 87.1.107); Tribunal

(1) T. 1, n° 295.

(2) Arrêt du 29 juillet 1890, sous Cass. 22 mars 1893 précité.

d'Arbois, 14 juin 1888, précité. La Cour de Cassation, elle-même, dans un arrêt du 14 décembre 1892 (1), décidait « que le privilège
« du bailleur est subordonné à la possession
« effective par le propriétaire de tout ce qui
« garnit la maison louée ou la ferme et de tout
« ce qui sert à l'exploitation de la ferme. »

D'autre part, la plupart des auteurs, à l'exception de M. Guillouard, se prononcent en faveur de la doctrine contraire à celle de l'arrêt du 8 juillet 1901. Jusqu'à cette décision, l'opinion presque unanime des commentateurs du Code civil avait été qu'on ne devait pas détacher, dans l'article 2102, ces mots : « tout
« ce qui sert à l'exploitation de la ferme », pour frapper du privilège, d'une façon générale, tout matériel d'exploitation utilisé par le fermier, en quelque lieu qu'il soit placé. Nous avons vu que les uns (2) ne voulaient voir dans ces mots qu'une simple application de la règle posée pour les meubles qui garnissent la ferme; les autres les considéraient comme une extension ou un développement de la règle, en ce qui concerne les objets servant à l'exploitation et placés sur les terres louées (3). Et il faut bien reconnaître

(1) S. et P., 1893.1.169 et la Note de M. LABBÉ.

(2) COLMET DE SANTERRE, t. 9. n° 28 *bis*, IV; THÉZARD, n° 346; LAURENT, t. 29. n°s 410 et 430; PLANIOL, *Tr. élém. de Droit civil*, t. 2., n° 2468.

(3) En ce sens, BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, t. 1, n°s 362, 369 et s.

que cette opinion trouve, dans l'étude approfondie du Droit romain et de l'ancien Droit, une base solide. De plus, les textes de l'article 2102-1^o *in fine* et de l'article 819 du Code de procédure civile, viennent assez fortement corroborer cette interprétation traditionnelle. Il n'est question, en effet, dans ces deux dispositions, que d'une saisie-gagerie, pratiquée par le bailleur sur les lieux mêmes affermés. Ajoutons à cela que l'idée de gage tacite, qui se trouve à la base de notre institution, paraît impliquer que le droit privilégié du bailleur ne peut s'exercer que sur les objets se trouvant sur le fonds affermé lui-même, et non ailleurs.

Aussi, ces considérations historiques et juridiques nous conduisent-elles à nous prononcer en faveur de cette dernière opinion et à repousser, comme trop large, l'extension admise par le récent arrêt de la Cour suprême.

Au surplus, nous sommes ici en matière de privilège, où tout est de droit étroit et appelle une interprétation restrictive.

Enfin, au point de vue de l'équité ou de l'utilité pratique, nous ne croyons pas qu'il y ait lieu d'admettre l'extension consacrée par la Cour suprême. Le bailleur, qui a pour gage les récoltes, a, en général, une sûreté suffisante; et, d'autre part, la doctrine que nous combattons a pour inconvénient de favoriser démesu-

rément le privilège du bailleur et de faire naître des conflits de privilèges très embarrassants.

Peut-être, toutefois, y aurait-il lieu d'admettre, avec M. Albert Tissier (1), l'existence du privilège « dans le cas d'un preneur d'une « terre non bâtie qui, dans un bâtiment tout « voisin et à lui appartenant, aurait un matériel d'exploitation exclusivement attaché à la « mise en valeur de la terre louée. Il y a alors « corrélation permanente et étroite; on peut « soutenir que le matériel est attaché à demeure « à la terre louée; il est ordinairement placé « sur elle pour son exploitation. Le privilège « devrait, croyons-nous, être admis dans ce « cas, comme dans celui des bestiaux élevés « sur une prairie et qui sont, de temps à autre, « logés dans les bâtiments du preneur. »

C'est la seule restriction que nous pouvons admettre à une solution qui nous paraît commandée par les règles de l'interprétation juridique.

III. — Fruits et Récoltes

Cette catégorie de biens soumis au privilège qui nous occupe est nécessairement spéciale au bail d'un bien rural. Pourquoi et dans quel but le législateur a-t-il visé d'une façon particulière

(1) Note sous Cass., 8 juillet 1901, S. 1902.1.81.

les fruits de la récolte de l'année? Les auteurs ne sont pas d'accord sur la réponse à faire à cette question.

M. Laurent soutient, en termes très énergiques, que la loi désigne ici les fruits pendant par branches ou par racines, pour lesquels un doute aurait pu s'élever si elle ne s'en était expressément expliqué, et il rejette l'interprétation, communément admise, qui voit dans ce troisième terme de l'énumération légale une opposition entre la récolte de l'année et celle des années antérieures. Pour le jurisconsulte belge, ni le texte, ni l'esprit de la loi n'autorisent cette distinction, et il assimile complètement, au point de vue du fondement du privilège, et au point de vue de ses conditions d'exercice, la récolte de l'année et celles antérieures : dans tous les cas, c'est à titre de meubles garnissants, et c'est à la condition qu'elles garnissent réellement les lieux loués, que les unes comme les autres sont soumises au privilège.

La doctrine française, au contraire, considère généralement que la disposition qui nous occupe a une portée plus profonde, et l'on admet que si la loi a fait mention spéciale de la récolte de l'année, c'est qu'elle a entendu établir, pour le privilège grevant cette récolte, des règles spéciales.

Sans doute, ni l'ancien Droit, ni le Droit romain ne faisaient aucune distinction entre la récolte de l'année et celles des années antérieures; mais le texte de l'article 2102 implique que le Code civil a innové sur ce point. Il résulte, en effet, des termes de ce texte, que, pour les récoltes de l'année (comme du reste aussi pour les objets servant à l'exploitation), le privilège résulte de la seule qualité des objets sur lesquels il est conféré, tandis que, pour les autres objets, il est nécessaire qu'ils garnissent les lieux loués.

Il est du reste admis que, pour les récoltes de l'année, la base du privilège n'est pas la même que pour les meubles garnissants. Le droit du bailleur ne repose pas ici sur un nantissement tacite ou présumé, mais sur ce que « le locateur « est censé n'avoir abandonné les fruits futurs « des immeubles loués qu'à la condition du « paiement des fermages, et en avoir ainsi, en « quelque sorte, retenu la propriété (1). »

Le mot « fruits » a ici une portée tout à fait générale : le privilège s'étend à tout ce qui est récolté sur le bien affermé, les grains, les foin, le bois, les vins, etc... (2)

Les fruits non récoltés, c'est-à-dire les fruits pendant par branches ou par racines, sont

(1) AUBRY et RAU, note 13, p. 234; GUILLOUARD, n° 297; TROPLONG, I, 158; VALETTE, n° 94.

(2) PONT., t. 1, n° 123., p. 93; TROPLONG, n° 158.

soumis au privilège au même titre que les autres ; on ne saurait objecter ici le caractère immobilier que semble leur donner l'article 520 du Code civil ; ces fruits sont, en effet, envisagés ici comme devant être séparés du fonds auquel ils sont attachés, et cela est si vrai que, s'il y a lieu de les saisir, la voie d'exécution à employer sera, non pas la saisie immobilière, mais la saisie brandon de l'article 626 du Code de procédure civile, à la condition toutefois que cette saisie soit pratiquée dans la période précédant immédiatement la maturité.

En ce qui concerne les fruits récoltés, l'explication que nous avons admise plus haut, sur la raison d'être et la portée de notre disposition, conduit à décider que le privilège s'exercera, en dehors de toute idée de possession du bailleur, aussi bien lorsque ces fruits seront engrangés dans des bâtiments appartenant au fermier ou à des tiers, que lorsqu'ils le sont dans des bâtiments appartenant au bailleur : le privilège existe, en effet, dans tous les cas, que la location comprenne ou non des bâtiments (1).

Supposons que les récoltes de l'année aient

(1) GUILLOUARD, n° 298 ; AUBRY et RAU, p. 234, texte et note 14 ; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, I, 283 ; DEMANTE et COLMET DE SANTERRE, IX, 28 *bis*, IX ; THÉZARD, 347 ; TROPLONG, I, 159 et 165 *bis* ; PONT, I, 123 ; Poitiers, 30 décembre 1823, S. 25.4.49 ; Besançon, 11 décembre 1845, D. Sup¹ V^o Priv. et Hypot., n° 80, note 1.

été engrangées dans un bâtiment appartenant à un tiers, loué à cet effet. Un conflit va nécessairement s'élever, car les deux bailleurs, celui des terres et celui du bâtiment, vont avoir droit à un privilège. Lequel de ces deux privilèges s'exercera avant l'autre ? Nous pensons, avec M. Guillouard, que ce doit être le locateur du bâtiment, et cela pour deux raisons : 1° en matière mobilière, la préférence doit être accordée à celui qui peut se dire possesseur ; 2° l'article 2102-4°, alinéa 3, nous fournit un argument en ce sens : il est permis d'assimiler le bailleur de terres non nanti au vendeur d'effets mobiliers non payés, que cette disposition déclare primé par le propriétaire de bonne foi.

Notre solution suppose, bien entendu, que le locateur du bâtiment est de bonne foi, c'est-à-dire n'a pas été averti, par une notification ou autrement, de l'existence du premier privilège dont les récoltes étaient grevées, au moment de leur introduction dans son immeuble (1).

Voisin est le cas où un preneur fait valoir en même temps que ses propres terres, des terres appartenant à un tiers qui les lui afferme, ou encore celui où il tient à bail des terres appartenant à divers propriétaires. Que deviendra

(1) GUILLOUARD, n° 299.

dans cette hypothèse le privilège de ces derniers, lorsque les récoltes excrues sur leurs terres auront été déposées par le preneur dans les mêmes bâtiments ?

Le privilège, à notre avis, subsiste dans cette hypothèse, malgré la difficulté qui peut s'élever en fait sur l'étendue du privilège de chacun des propriétaires. Il appartiendra alors aux Tribunaux de résoudre cette difficulté, en tenant compte des circonstances de la cause, de l'importance des baux, de la nature des récoltes, etc... (1).

Nous devons remarquer cependant que, dans cette hypothèse, certaines décisions ont admis la perte du privilège dès que les récoltes ont perdu leur individualité, par suite de leur confusion avec celles provenant d'autres propriétés exploitées par le même fermier (2).

De ce que la loi a spécialement affecté à la garantie du bailleur les fruits de la récolte de l'année, il n'en résulte pas, nous l'avons vu, que ceux des récoltes antérieures y soient soustraits ; mais ce sera uniquement à titre de meubles garnissants, et tant qu'ils se trouveront dans les lieux loués eux-mêmes (3).

(1) En ce sens, AUBRY et RAU, *loc. cit.* note 14 ; GUILLOUARD, n° 300.

(2) Trib. Cambrai, 30 mai 1884, SIREY 87.2.21 ; Amiens, 4 décembre 1886, SIREY 87.2.140, DALLOZ 94.1.129 en sous note.

(3) Trib. Beauvais, 4 avril 1895, SIREY 97.2.150.

Si le preneur a sous-loué le bien rural qu'il tenait à ferme, les fruits du sous-fermier seront affectés au privilège du bailleur comme l'étaient ceux du preneur, mais seulement dans la mesure de l'action directe du bailleur contre le sous-preneur. Les règles à appliquer ici sont au surplus les mêmes que pour les meubles du sous-fermier (1).

IV. — Indemnités d'Assurances et autres

Nous avons épuisé l'énumération que donne l'article 2102 des biens soumis au privilège du bailleur d'immeubles. Ces biens sont, en général, une garantie suffisante pour le créancier, lorsque le gage se réalise normalement. Mais il peut arriver qu'ils viennent à périr, que la ferme et tous les meubles et matériel qu'elle renferme soient incendiés, que les récoltes soient dévastées par la grêle, etc... Dans toutes ces hypothèses, le gage du propriétaire doit disparaître, puisque son objet n'existe plus. Si ce gage n'est remplacé par rien dans le patrimoine du preneur, il est de toute évidence qu'il y aura pour lui, et la plupart du temps pour le bailleur, une perte sèche.

Mais il se peut que le preneur ait pris la pré-

(1) V. Supra, p. 39 et s.; AUBRYET RAU, p. 235; GUILLOUARD, n° 307; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, I, 374; LAURENT, t. 29, n°s 426 et 427; DEMANTE et COLMET DE SANTERRE, IX, 28 bis, XI; TROPLONG, I, 151 bis; PONT, I, 119; MARTOU, II, 419.

caution de s'assurer contre l'incendie, contre la grêle, la mortalité du bétail, etc...; l'assurance est aujourd'hui devenue un contrat très fréquent et très commun; il se peut aussi qu'en raison du sinistre, le preneur ait une indemnité à recevoir d'un tiers autre qu'un assureur, par exemple d'un voisin responsable des suites d'un incendie. Quels seront, dans ces divers cas, les droits du bailleur sur l'indemnité revenant au fermier?

La question est aujourd'hui résolue, au moins en ce qui concerne les indemnités les plus usuelles, celles d'assurances et celles résultant du recours des voisins, par la loi du 19 février 1889 intitulée : « Loi relative à la restriction du privilège du bailleur d'un fonds rural et à l'attribution des indemnités dues par suite d'assurance. » Mais avant d'aborder l'étude de cette loi et des difficultés qu'elle a soulevées, il est indispensable de jeter un coup d'œil sur la législation antérieure.

a) *Régime du Code civil*

Bien qu'il y ait en jurisprudence, et même parmi les auteurs, quelques dissidences, on décidait à peu près unanimement que la perte de la chose grevée du privilège entraînait irrémédiablement celle de ce privilège, et que le bailleur n'avait aucun droit spécial sur l'indemnité due

à son fermier : cette indemnité revenait aux créanciers chirographaires entre lesquels elle était distribuée au marc le franc.

Cette solution était commandée par les principes généraux du droit. Le droit réel du bailleur ne pouvait pas et ne devait pas logiquement survivre à son objet. D'un autre côté, l'indemnité d'assurance était due au preneur non pas à raison du bien lui-même, *ex re ipsa* ; elle n'était pas comme le prix, la représentation de la valeur assurée, mais une somme due par l'assureur, en vertu d'un contrat aléatoire, et à titre de contre-valeur des primes payées par l'assuré. Quant aux indemnités dues par le locataire ou par le voisin, elles étaient dues, la première en vertu du contrat de louage, et la seconde en vertu de l'article 1382 du Code civil. Il n'était donc pas possible, logiquement, de reporter sur ces indemnités le droit réel du créancier, du bailleur (1).

Ce résultat, si logique qu'il fût, blessait néanmoins l'équité et était contraire au but du privilège.

Il est incontestable, en effet, que dans le patrimoine du débiteur, l'indemnité apparaissait comme la représentation de l'objet sinistré,

(1) V. cep. en sens contraire, DARRAS ET TARBOURIECH : *De l'attribution en cas de sinistre des indemnités d'assurances et des autres indemnités*, n° 22, 1 broch., Paris, Rousseau, 1890.

dont elle venait prendre la place, et, d'un autre côté, il était choquant de voir les créanciers chirographaires profiter des sommes sur lesquelles ils ne devaient pas compter, au détriment des autres créanciers qui n'avaient vraisemblablement traité avec le débiteur qu'en considération de la garantie promise.

Aussi la pratique remédiait-elle à cet inconvénient au moyen d'une subrogation ou d'une délégation. Le preneur cédait éventuellement, pour le cas de sinistre, les indemnités auxquelles il pourrait avoir droit à son bailleur, et le droit de ce dernier était rendu définitif au moyen d'une signification faite, conformément à l'article 1690 du Code civil, à la compagnie d'assurances.

Mais ce système ne constituait pas dans tous les cas un remède suffisant et depuis longtemps une réforme de législation était demandée et attendue.

Dès 1850, le projet de réforme de notre régime hypothécaire, élaboré par l'Assemblée législative, contenait une modification de législation sur le point qui nous occupe. Ce projet n'aboutit pas. Mais la réforme fut admise partiellement au profit des porteurs de récépissés et de warrants sur marchandises déposées dans des magasins généraux, par une loi du 28 mai 1858, et en matière d'hypothèque maritime par la loi du 10 décembre 1874.

Entre temps, la même réforme avait été accomplie, d'une façon plus générale, en Belgique par l'art. 10 de la loi du 16 décembre 1851, pour le cas où l'indemnité ne serait pas employée à la réparation de l'objet assuré.

Elle ne le fut en France que par la loi précitée du 19 février 1889, dont nous avons à étudier l'origine et à apprécier les dispositions, au point de vue des droits du bailleur.

b) *Régime de la loi du 19 février 1889*

Cette loi tire son origine d'un projet bien plus vaste qui avait pour but l'organisation du crédit agricole. Il comprenait deux dispositions principales : l'une concernant le prêt sur gage mobilier sans déplacement, l'autre l'assimilation, quant à la compétence, des billets à ordre souscrits par les agriculteurs, à ceux souscrits par les commerçants.

Mais, ni l'une ni l'autre de ces dispositions primitives du projet ne fut votée. Par contre, le Parlement adopta la loi qui nous occupe. Cette loi se compose de deux parties tout à fait distinctes : l'article 1^{er}, se rattachant à l'idée du projet primitif, c'est-à-dire à l'organisation du crédit mobilier agricole, restreint le privilège du bailleur d'un fonds rural ; nous le retrouverons dans le chapitre suivant ; quant aux articles 2, 3 et 4, ils règlent la question que nous étudions,

c'est-à-dire, l'attribution des indemnités d'assurances.

Voici le texte de ces trois articles :

« Article 2. — Les indemnités dues par suite
« d'assurances contre l'incendie, la grêle, contre
« la mortalité des bestiaux ou les autres
« risques, sont attribuées, sans qu'il soit besoin
« de délégation expresse, aux créanciers privi-
« légiés ou hypothécaires suivant leur rang.
« Néanmoins, les paiements faits de bonne foi
« avant opposition sont valables.

« Article 3. — Il en est de même des indem-
« nités dues en cas de sinistre par le locataire
« ou par le voisin, par application des articles
« 1733 et 1382 du Code civil.

« En cas d'assurance du risque locatif ou du
« recours du voisin, l'assuré ou ses ayants-droit
« ne pourront toucher tout ou partie de l'indem-
« nité, sans que le propriétaire de l'objet loué,
« le voisin ou le tiers, subrogé à leurs droits,
« aient été désintéressés des conséquences du
« sinistre.

« Article 4. — Les dispositions de l'article 2
« ne préjudicieront pas aux droits des intéressés,
« dans le cas où l'indemnité aurait fait l'objet
« d'une cession éventuelle à un tiers, par un
« acte ayant date certaine au jour où la présente
« loi sera exécutoire, à la condition toutefois
« que le transport, s'il n'a pas été notifié anté-

« riement, en conformité de l'article 1690
« du Code civil, le soit au plus tard dans le
« mois qui suivra. »

L'étude de cette loi, dont les dispositions sont, on le voit, des plus générales et s'appliquent à tous les créanciers hypothécaires ou privilégiés, ne nous intéresse ici que pour le bailleur ; c'est à ce point de vue seul que nous l'envisagerons.

Tout d'abord, quels sont les droits nouveaux que la loi confère au bailleur ? ou si l'on veut, sur quels objets la loi nouvelle lui permet-elle d'exercer son droit de privilège ?

Le texte nouveau a pour effet, en premier lieu, de transporter sur l'indemnité d'assurance due au fermier, pour perte de son mobilier ou de ses récoltes, le droit privilégié du propriétaire, et cela sans qu'il soit besoin de délégation expresse.

De plus si, à raison du sinistre, le preneur a, en vertu de l'article 1733 ou de l'article 1382, une action en indemnité soit contre un sous-locataire, soit contre un voisin, le privilège s'exercera sur cette indemnité.

Enfin, en cas d'assurance du risque locatif, le bailleur ou le tiers subrogé à ses droits, doivent être désintéressés des conséquences du sinistre avant que l'assuré ou ses ayants-cause puissent toucher tout ou partie de l'indemnité (1).

(1) AUBRY et RAU, *loc. cit.*, p. 229 et s., texte et notes 11 ets.

Nous accordons, on le voit, sans difficulté un droit privilégié au bailleur sur l'ensemble des indemnités qui peuvent être dues au fermier, soit à raison d'une assurance contractée pour le mobilier, les bestiaux ou les récoltes, soit à raison du recours du voisin ou du risque locatif, soit à raison d'une assurance contractée pour ce recours ou ce risque. C'est du reste l'opinion qui prévaut en doctrine (1) et qui est admise par la jurisprudence (2).

Cependant, dans une note insérée au Dalloz sous l'arrêt de Lyon du 25 février 1892, M. le professeur Planiol s'est séparé de l'opinion commune. Suivant lui, le bailleur ne trouverait dans la loi du 19 février 1889 d'autre droit que celui consacré par l'article 3 paragraphe 2 ; or, ce paragraphe étant uniquement relatif à l'assurance du risque locatif du preneur, ou à celle du recours des voisins, c'est seulement sur les indemnités dues à ce titre que le bailleur pourrait prétendre à un droit privilégié. D'après M. Planiol, le législateur n'aurait visé dans le texte de loi que des indemnités représentant la valeur des propriétés immobilières

(1) AUBRY et RAU, *eod. loc.* ; GUILLOUARD, n° 165, III ; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, n° 387. DARRAS et TARBOURIECH, *loc. cit.* n°s 27 et 28.

(2) Lyon, 25 février 1892, DALLOZ, 1892.2.393 ; Paris, 2 août 1897, D. 1898.2.141 ; Bordeaux, 21 décembre 1895. *Gaz. Pal.* du 28 mars 1896 ; CONTRA : Trib. comm. Seine, 13 juin 1895, *Gaz. Trib.*, 17 juillet 1895.

appartenant au bailleur ou aux voisins, et vouloir donner au bailleur un droit privilégié sur des indemnités d'une autre nature, serait étendre abusivement d'un genre d'assurances à un autre, la disposition de la loi.

M. Guillouard, en prenant la défense de l'arrêt de Lyon précité, nous paraît avoir victorieusement réfuté la doctrine de M. Planiol.

Il fait remarquer d'abord que, si l'article 3 paragraphe 2 ne fait allusion qu'au droit du bailleur sur l'indemnité d'assurance du risque locatif, l'article 2 semble au contraire légitimer la solution de l'arrêt en faveur du bailleur : « les indemnités dues par suite d'assurances
« contre l'incendie, dit ce texte, contre la grêle,
« contre la mortalité des bestiaux ou les autres
« risques, sont attribuées, sans qu'il y ait besoin
« de délégation expresse, aux créanciers privi-
« légiés ou hypothécaires suivant leur rang ». Cette disposition donne à tout créancier privilégié ou hypothécaire, sans distinguer entre les privilèges mobiliers ou immobiliers, un droit à l'indemnité d'assurance ; et du reste, l'assurance contre la mortalité des bestiaux prévue au texte ne peut donner lieu qu'à un privilège mobilier, sauf le cas d'immobilisation par destination. — En second lieu, les travaux préparatoires prévoient formellement l'application de l'article 2 aux

privilèges sur les meubles ; M. Labiche dit en effet, dans son rapport supplémentaire au Sénat du 6 décembre 1887 : « Cette disposition, absolument conforme à l'équité, est de nature à « favoriser le crédit mobilier ». — Enfin, M. Guillouard fait observer qu'au point de vue de l'équité il n'y a nullement à distinguer entre les différentes catégories de privilèges : qu'il s'agisse de meubles ou d'immeubles, il est juste que l'indemnité d'assurance soit distribuée comme le prix de l'objet sur lequel porte le privilège.

L'objet du droit nouveau conféré au bailleur étant ainsi déterminé, il importe d'en préciser la portée, ou, si l'on veut, la nature et le caractère juridique ; et cette question se pose, à notre avis, aussi bien lorsqu'il s'agit de l'indemnité d'assurance du risque locatif, que des autres indemnités pouvant être dues au preneur. Le bailleur n'a-t-il qu'une action indirecte, ou bien puise-t-il, dans la loi nouvelle, une action directe de son propre chef ?

Plusieurs systèmes sont en présence :

1° Certains commentateurs, prenant le texte nouveau dans son acception la plus littérale, et l'interprétant restrictivement, admettent que la loi nouvelle n'organise qu'une sorte de *droit de rétention* exercé par la Compagnie d'assurance au profit du propriétaire : pas d'action

spéciale, pas de doit de préférence pour ce dernier. Le propriétaire serait protégé par ce fait que le locataire ou ses créanciers ne peuvent pas toucher la moindre parcelle d'indemnité à son détriment (1). Les partisans de ce système reconnaissent qu'il peut aboutir dans certaines hypothèses, notamment dans celle où le preneur refuse à son bailleur une délégation amiable, à d'insolubles difficultés et à d'inextricables conflits.

2° D'autres auteurs admettent que la loi nouvelle a établi, sinon un privilège nouveau, tout au moins une sorte de droit de préférence au profit du bailleur, et ce droit de préférence lui permettrait de pratiquer efficacement une saisie-arrêt entre les mains de l'assureur et de se faire attribuer, avant tout autre, le montant de la créance.

3° Un arrêt de la Cour de Nancy, du 13 mai 1893, a consacré une autre solution que la doctrine récente paraît suivre et qui consiste à donner au bailleur une action directe contre la Compagnie d'assurance, une action propre et indépendante de celle de l'assuré. « Avec cette « idée, dit un auteur qui approuve le sens de « l'arrêt, on doit admettre que le propriétaire

(1) En ce sens, ESCORBIAC, *Comment. dans les lois nouvelles*, 1889, 1^{re} partie, p. 417; FELTIN, *Droit des créanciers*, Thèse 1893.

« se trouve créancier à peu près dans les mêmes
« conditions que si le contrat d'assurances con-
« tenait une stipulation en sa faveur : la loi
« sous-entend, dans le contrat, une stipulation
« pour autrui en vertu de laquelle le proprié-
« taire sera armé d'un droit propre contre
« l'assureur (1). »

Cette interprétation, si hardie qu'elle puisse paraître, nous semble préférable aux précédentes.

D'abord la loi nouvelle, en parlant d'attribution aux créanciers privilégiés des indemnités d'assurances, laisse entendre qu'elle veut créer un droit propre, une action directe sur ces indemnités. Ensuite, le texte même de l'article 3 paraît favorable à cette solution : en disposant que les assurés ou leurs ayants droit ne pourront toucher tout au partie de l'indemnité *sans que le propriétaire de l'objet loué ait été désintéressé des conséquences du sinistre*, il paraît bien indiquer que l'indemnité d'assurance appartient d'abord au bailleur, et qu'elle n'appartient à l'assuré qu'après qu'il a été désintéressé. Enfin, les travaux préparatoires semblent devoir faire approuver cette interprétation. M. Maunoury, dans son rapport à la Chambre des Députés, s'est, en effet, exprimé de la façon

(1) Note de M. Marcel MONGIN, sous Nancy précité, Pand. pér. 1895.2.33.

suivante : « Lorsque le locataire (et le voisin)
« se sont fait assurer pour le montant de l'in-
« demnité qui pourra leur être réclamée par le
« propriétaire incendié, il est clair que le droit
« de réclamer le versement à leur profit de cette
« indemnité ne naîtra que lorsqu'ils l'auront
« payée au propriétaire, car c'est contre le
« risque de ce paiement qu'ils ont contracté
« l'assurance. »

Il ressort de là, très nettement, que le droit à l'indemnité n'est qu'un droit subsidiaire pour l'assuré, droit qui ne naît, dans le système de la loi nouvelle, qu'après que le propriétaire (ou le voisin) ont été désintéressés.

Indemnités autres que les indemnités d'assurances. — Il arrive parfois que le fermier est amené, par suite de circonstances diverses, à percevoir des indemnités autres que celles dont il vient d'être question : ainsi, la loi du 21 juillet 1881, après avoir autorisé l'abattage, par mesure sanitaire, des animaux atteints de certaines maladies contagieuses, attribue au propriétaire de ces animaux des indemnités qui peuvent s'élever jusqu'à la totalité de leur valeur (1); ainsi, encore, une indemnité est allouée au fermier au cas où sa récolte est endommagée ou détruite par des manœuvres

(1) V. art. 17 et suivants.

de troupes (1); de même encore, le locataire a droit, au cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, à une indemnité pour privation de jouissance (2). Ces diverses indemnités sont-elles grevées du privilège de l'article 2102?

Dans l'hypothèse de l'application de la loi du 21 juillet 1881, il serait équitable que l'affirmative pût être admise : la somme allouée ne remplace-t-elle pas, en effet, dans le patrimoine du fermier, les animaux qui constituaient le gage du propriétaire? Aussi, MM. Baudry-Lacantinerie et de Loynes déplorent que la loi n'ait pas consacré expressément le privilège du bailleur (3). Mais cette constatation faite, nous devons reconnaître qu'il est impossible d'admettre l'exercice du privilège sur l'indemnité : les privilèges, on le sait, sont, en effet, de droit étroit et on ne peut les étendre par analogie.

La solution sera la même, à notre sens, au cas de destruction de récoltes par des manœuvres de troupes.

L'exercice du privilège sur l'indemnité allouée pour privation de jouissance, au cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, semble avoir donné lieu à plus de difficultés et à plus de controverses.

(1) V. L. 3 juillet 1877. Décret du 2 août 1877. Circ. minist. guerre, 8 juin 1882.

(2) Art. 18. Loi 3 mai 1841.

(3) T. I, n° 389.

On cite généralement, dans le sens de l'exercice du privilège, un arrêt de la Cour de Rouen, du 12 juin 1863 (1). Mais cette décision est loin d'être aussi décisive qu'on le croit. C'est, en effet, avec une certaine hésitation et tout à fait accessoirement que l'arrêt fait intervenir l'article 2102 dans sa discussion : il constate bien que le propriétaire l'invoque ; mais il ajoute aussitôt « que la consécration de son droit est plus spécialement dans les articles 1741 du Code civil et 18 de la loi de 1841 ; que son droit est plus qu'un privilège ; qu'il est inhérent aux entrailles mêmes de l'indemnité, et que personne ne peut rien réclamer de cette indemnité qu'après qu'il aura été intégralement soldé. »

Sans vouloir critiquer la formule de cette décision, qui n'a rien de bien juridique, nous remarquerons simplement qu'elle ne consacre nullement un privilège fondé sur l'article 2102 et portant sur l'indemnité d'expropriation attribuée au fermier ou au locataire.

Tous les auteurs, du reste, sont unanimes à rejeter le privilège (2).

(1) SIREY, 1863.2.165.

(2) AUBRY et RAU, t. III, parag. 261, p. 141, note 11 ; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, t. 1 n° 390, p. 317, note 1 ; GUILLOUARD, t. I, n° 307, p. 348.

CHAPITRE IV

CRÉANCES GARANTIES PAR LE PRIVILÈGE DU BAILLEUR

Après avoir déterminé l'*assiette* de notre privilège, nous sommes amené à en rechercher l'*étendue*, à préciser les créances qu'il garantit.

Nous trouvons l'indication de ces créances dans l'article 2102-1^o du Code civil et dans l'article 1^{er} de la loi du 19 février 1889, relatif à la restriction du privilège du bailleur de biens ruraux.

Ces textes déclarent garantis par notre privilège — dans une mesure que nous étudierons plus loin — les fermages, les réparations locatives, les créances concernant l'exécution du bail, et les dommages-intérêts qui pourront être alloués au bailleur par les Tribunaux.

Nous classerons ces diverses créances sous deux sections différentes, qui auront pour objet :

- 1^o Les fermages ;
- 2^o Les créances concernant l'exécution du bail.

Nous considérons, en effet, que la créance pour réparations locatives et celle pour dom-

mages-intérêts dérivent du bail et se rattachent à son exécution.

I. — Fermages

La créance privilégiée du bailleur d'un fonds rural est, aujourd'hui, exclusivement déterminée par la loi du 19 février 1889, qui a modifié, sur ce point, l'article 2102-1^o du Code civil.

Mais, avant d'aborder le commentaire de cette loi, il est nécessaire ou, en tous cas, intéressant de jeter un coup d'œil sur notre ancien Droit et sur les dispositions du Code civil qui ont été appliquées de 1804 à 1889.

a) *Ancien Droit*

Dans notre ancien Droit, la créance de fermages était armée de notre privilège; mais on trouve entre certaines coutumes, notamment entre celle de Paris et celle d'Orléans, des divergences sur l'étendue de la créance garantie.

Pothier signale que, suivant les actes de notoriété du Châtelet de Paris, des 7 février 1688, 24 mars 1702 et 19 septembre 1716, on faisait une distinction entre les baux passés devant notaires et ceux qui n'ont été faits que sous signature privée ou verbalement. Dans le premier cas, le bailleur était préféré aux créanciers du fermier pour toutes les obligations résultant

du bail, et, par conséquent, pour tous les termes échus et pour tous ceux qui restent à courir du bail ; mais lorsque le bail n'était que verbal ou sous signature privée, le bailleur n'avait de préférence que pour trois termes échus et pour le courant.

Denizart observe que, lorsque le bail sous seings privés avait été reconnu en justice, avant la saisie des meubles ou des récoltes du fermier, on adoptait la même règle que lorsque le bail était notarié.

Ces règles de la coutume de Paris n'étaient pas suivies à Orléans. Ici, aucune distinction entre les baux notariés et ceux qui ne l'étaient pas : le privilège était accordé dans tous les cas au bailleur pour tous les fermages échus et ceux restant à échoir. Pothier donne comme raison de cette coutume que les baux de la région d'Orléans étaient généralement passés sous signatures privées, et qu'on n'a pas cru nécessaire de prendre contre les fraudes les mêmes précautions qu'à Paris, où elles étaient beaucoup plus communes (1).

b) *Régime du Code civil*

Le Code civil s'est inspiré de la distinction admise par la coutume de Paris, d'après le

(1) POTHIER, *Traité du louage*, n° 253.

caractère du titre du bailleur; mais au lieu de s'attacher à l'authenticité de ce titre, il distinguait suivant que le bail avait ou non date certaine.

Ce système nous paraît préférable à celui de la coutume de Paris.

En effet, le danger que nos anciens jurisconsultes coutumiers et les rédacteurs du Code civil avaient voulu prévenir était celui d'une collusion entre le bailleur et le fermier : ils ont craint que tous deux, à la veille de la déconfiture du preneur, ne fissent un bail antidaté, stipulant un prix majoré, de manière à absorber la plus grande partie de l'actif mobilier du fermier. Il est bien évident que, contre ce danger, la date certaine est un remède aussi efficace que l'authenticité du bail : dans les deux cas, on est assuré que le contrat a bien été fait à la date apparente qu'il porte.

Pour écarter d'une façon complète le danger que nous venons de signaler, il eût fallu aller jusqu'à refuser au bailleur, dont le titre n'avait pas date certaine, toute espèce de privilège; mais les rédacteurs du Code, comme les anciens jurisconsultes du Châtelet, s'étaient bornés à restreindre l'étendue de ce privilège, considérant sans doute que, dans un très grand nombre de cas, le bail, bien que n'ayant pas date certaine, pouvait être néanmoins sincère

et que, dès lors, il eût été excessif de refuser tout privilège à un bailleur honnête.

L'article 2102 du Code civil est ainsi conçu :
« Les créances privilégiées sur certains meubles
« sont : 1° les fermages des immeubles ; savoir,
« pour tout ce qui est échu et pour tout ce qui
« est à échoir, si les baux sont authentiques,
« ou si, étant sous signatures privées, ils ont
« une date certaine. Et, à défaut de baux
« authentiques, ou lorsqu'étant sous signatures
« privées, ils n'ont pas une date certaine, pour
« une année, à partir de l'expiration de l'année
« courante ».

Il y avait, on le voit, deux hypothèses à considérer : 1° celle où le bail a date certaine, et 2° celle où il n'a pas date certaine ;

1^{re} hypothèse : LE BAIL EST AUTHENTIQUE
OU A DATE CERTAINE

Remarquons tout d'abord que la date certaine s'acquiert conformément au droit commun, par l'un des moyens indiqués dans l'article 1328 du Code civil, et en outre qu'il est nécessaire que le bail ait acquis date certaine antérieurement à l'événement qui donne lieu à la distribution des deniers entre les créanciers. Cet événement sera : 1°, en cas de déconfiture, la saisie du mobilier du fermier ; 2°, en cas de décès du débiteur, l'acceptation de sa succession sous bénéfice d'inventaire.

Lorsque le bail est authentique, ou lorsqu'il a acquis date certaine, dans les conditions que nous venons d'indiquer, l'art. 2102 accorde le privilège pour tous les fermages échus dans le passé, et pour tous ceux à échoir dans l'avenir.

Il semble à première vue que cette disposition ne prête à aucune équivoque et qu'aucune distinction ne soit à faire entre le bail authentique et le bail sous-seings privés ayant date certaine ; cependant une controverse que nous indiquerons très rapidement s'est élevée sur ce point.

Une première opinion a soutenu qu'il convenait d'exclure du privilège tous les fermages échus antérieurement au jour où le bail sous-seings privés a acquis date certaine ; cette opinion se fondait d'abord sur ce que la loi, constituant au profit du propriétaire un droit exceptionnel, devait recevoir une interprétation restrictive ; d'où l'impossibilité d'assimiler, pour les fermages antérieurement échus, le bail ayant acquis date certaine au bail authentique. En outre, ajoutait-on, c'est un principe que les actes sous-seings privés ne sont opposables aux tiers que du jour où ils ont acquis date certaine ; or, ce serait méconnaître cette règle, que d'accorder au propriétaire, à l'encontre des autres créanciers, un privilège pour les fermages antérieurs à la formalité ou à l'événement

qui a fait acquérir la date certaine au bail sous-seings privés (1).

Mais cette opinion n'a pas prévalu et la plupart des auteurs s'accordent à décider que le privilège du bailleur s'étend, dans l'un et l'autre cas, à tous les fermages échus.

Les motifs sur lesquels on s'appuie généralement pour justifier cette dernière théorie sont les suivants : le texte de l'article 2102 place sur le pied de la plus complète égalité « les baux authentiques ou ceux qui, étant sous signatures privées, ont une date certaine » ; or, en dehors d'une disposition précise et formelle de la loi, il est impossible d'introduire une distinction là où la loi ne distingue pas. Le but et le système du législateur paraissent du reste contraires à la distinction dont-il s'agit : il a voulu, au point de vue qui nous occupe, classer les baux en deux catégories : ceux ayant date certaine, bénéficiant pour ce motif d'une présomption de sincérité et auxquels le privilège est attaché, aussi bien pour tous les loyers échus que pour les loyers à échoir, et, d'autre part, les baux sans date certaine, qui lui paraissent suspects et dont il réduit les effets au point de vue du privilège (2).

(1) PONT, t. 2, n° 126 ; PERSIL, sur l'art. 2102, parag. 1^{er}, n° 15 ; MASSÉ et VERGÉ t. 5 parag. 791, note 11.

(2) Rennes, 8 mai 1850, *Rec. arr.* Rennes, 1850, p. 145 ; AUBRY et RAU, t. 3, parag. 261 ; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, t. 1, n° 401 ; GUILLOUARD, t. 1, n° 312.

Il convient du reste de noter ici que, quelle que soit l'opinion à laquelle on se rattache sur la controverse que nous venons d'indiquer, le bail, même authentique ou ayant date certaine, pourra être annulé et le privilège anéanti, s'il est établi qu'il est le résultat d'une fraude ou d'une collusion intervenue entre le fermier et le bailleur, en vue de faire échec aux droits des autres créanciers. C'est l'application pure et simple de l'article 1167 du Code civil (1).

En ce qui concerne les fermages à échoir, les termes si formels de l'article 2102 n'ont jamais donné prise à la même équivoque. On a cependant quelquefois trouvé singulier que le paiement des fermages non échus pût être exigé avant l'échéance. Certains auteurs ont essayé de justifier cette dérogation aux principes généraux, en invoquant la nature spéciale du privilège, « qui affecte tellement la chose pour la « sûreté du paiement, que le législateur a « mieux aimé anticiper le terme que de com- « promettre les intérêts du créancier privilégié ».

Cette explication, qui est celle de Tarrible et de Troplong (2), n'est peut-être pas des plus satisfaisantes, et nous pensons que l'explication plus rationnelle et plus juridique de cette disposition de notre article se trouve tout simplement

(1) GUILLOUARD, n° 312. *in fine*.

(2) T. I, n° 155.

dans cette considération que l'exercice du privilège suppose la déconfiture du fermier, et que cette déconfiture entraîne la déchéance du terme pour les loyers à échoir.

Ajoutons du reste que la rigueur de la loi sur ce point trouve un correctif très appréciable dans le droit de relocation reconnu aux créanciers par le même article 2102-1^o.

2^{me} hypothèse : LE BAIL N'A PAS DATE CERTAINE

Notre texte plus haut rappelé a disposé pour cette hypothèse, en termes assez laconiques, que le privilège ne garantirait « qu'une année de « fermage à partir de l'expiration de l'année « courante ».

Cette formule, qui manque totalement de précision et qui laisse dans l'ombre le sort des années de fermages échues et celui de l'année courante, a fait naître une controverse et n'a pas donné lieu à moins de quatre systèmes différents :

Dans une première opinion, la seule créance privilégiée serait celle de l'année suivant l'année courante (1). Cette doctrine s'appuie surtout sur le principe général que les privilèges sont de droit étroit et que les textes qui les créent

(1) FENET, t. 15, n^o 352 ; GRENIER, t. 2, n^o 309 ; FAVARD, Rep. V^o privil., section 1, parag. 2, n^o 4 ; TARRIBLE, V^o privil., sect. II, parag. 2, n^o 5. En ce sens : Douai, 16 décembre 1824 ; Bordeaux, 17 décembre 1839, S. 1840.2.202.

doivent recevoir l'interprétation restrictive ; or, en rapprochant la partie de l'article 2102 qui nous occupe de celle qui précède, elle prétend y trouver la preuve que, dans le cas d'un bail sans date certaine, le législateur s'est montré exclusif et a rejeté le privilège pour tous les fermages, sauf pour une année à venir. Délaisée depuis longtemps, cette doctrine satisfait peu la raison, et on s'explique assez difficilement que la loi accorde un privilège pour l'avenir, alors qu'elle le refuse pour le présent. Comme le fait remarquer M. Guillouard, il n'y a aucune fraude à craindre pour la jouissance actuelle du preneur.

M. Mourlon a préconisé une seconde théorie, qui a eu moins de succès que la précédente : restreignant, lui aussi, le privilège à une seule année, il a soutenu que cette année se composerait, comme dans l'ancien usage du Châtelet, des trois derniers termes échus et du terme courant non achevé. Il suffit d'exposer cette opinion et de la rapprocher du texte même de l'article 2102 pour être convaincu qu'elle est opposée à l'intention du législateur.

Restent deux systèmes, dont l'un déclare privilégiée l'année courante et celle suivante (1),

(1) DELVINCOURT, III, p. 273 ; PERSIL, I, sur l'art. 2102, parag. I, n° 22 ; VALETTE, n° 63 ; DEMANTE ; PONT, I, n° 627 ; Bordeaux, 17 décembre 1839, S. 40.2.202.

et l'autre toutes les années échues, l'année courante et celle qui la suit. Nous adopterons cette dernière opinion, qui rallie la majorité des auteurs (1), et a triomphé en jurisprudence (2).

Il est, à notre avis, inadmissible que la loi ait garanti, par un privilège, une année à échoir, et qu'elle l'ait refusé à l'année en cours et aux années échues. Il n'est pas davantage exact de dire que le privilège pour les fermages en cours et ceux échus ne reposent sur aucun texte, car le début de notre article déclare privilégiés, d'une manière générale, tous les fermages échus et tous ceux à échoir, et quand, dans la suite du texte, la loi envisage le cas spécial qui nous occupe d'un bail sans date certaine, elle restreint le privilège pour l'avenir : si elle reste muette pour les fermages en cours et ceux échus, c'est qu'elle entend maintenir, en ce qui les concerne, ce qu'elle vient de dire quelques lignes plus haut. L'article 819 du Code de procédure civile, qui organise la saisie-gagerie, mise en œuvre du privilège, permet d'y recourir

(1) DURANTON, 19, n° 92; TROPLONG, I, n° 156; AUBRY et RAU, III, parag. 261, texte et note 27; COLMET DE SANTERRE, IX, n° 28 *bis*; THÉZARD, n° 341.

(2) Civ. Cass., 28 juillet 1824, S. 25.1.54; Req. 6 mai 1835, S. 35.1.433; Grenoble, 28 décembre 1838, S. 39.2.356; Douai, 29 août 1842, S. 43.2.416; Lyon, 28 avril 1847, S. 48.2.129, D. 48.2.86; Bourges, 21 juin 1856, D. 57.2.69; Metz, 5 janvier 1859, S. 59.2.129, D. 59.2.8.

« pour loyers ou fermages échus, soit qu'il y ait
 « bail, soit qu'il n'y en ait pas » ; c'est admettre
 implicitement que le privilège existe dans tous
 les cas pour tous les fermages échus.

Cette solution répond, du reste, au but que
 s'est proposé le législateur de l'article 2102. Ce
 qu'il a voulu faire, ce n'est pas punir le bailleur
 de laisser accumuler des fermages arriérés,
 ni empêcher des fraudes pouvant résulter de la
 dissimulation des paiements faits dans le passé
 par le fermier, mais bien obvier au danger
 d'une collusion ayant pour but de donner au
 bail une durée exagérée ou fictive. « En vain,
 « remarquent MM. Aubry et Rau, dit-on que
 « le bailleur et le preneur peuvent aussi se
 « concerter pour élever le prix des loyers ou
 « pour imposer à celui-ci d'autres obligations
 « purement fictives; que, dès lors, le législateur
 « a dû également chercher à déjouer et à pré-
 « venir de pareilles combinaisons. Il est, en
 « effet, certain que, s'il y avait une exagération
 « de quelque importance dans les conditions
 « du bail, telles qu'elles sont alléguées, la
 « fraude serait facilement établie, soit par
 « la notoriété des valeurs locatives, d'après
 « l'usage suivi dans le pays, soit au moyen
 « d'une expertise. »

Nous pouvons enfin ajouter que ce système
 est impliqué par diverses dispositions législa-

tives récentes, notamment par l'article 1^{er} de la loi du 19 février 1889, auquel nous allons arriver dans un instant.

En rapprochant les diverses solutions applicables dans les deux hypothèses prévues par l'article 2102, nous arrivons à conclure que, sous le régime de cet article :

1^o Le privilège garantit toutes les années échues et l'année courante, que le bail ait ou non date certaine;

2^o Toutes les années à échoir dans le premier cas, et une année à venir seulement dans le second.

Voilà quel était le système qui régissait les baux de biens ruraux (comme du reste tous les baux d'immeubles en général) sous l'empire du Code civil, avant la loi du 19 février 1889, et qui continue encore aujourd'hui à régir, en principe, tous les baux autres que ceux de biens ruraux.

Mais, depuis cette loi, ces règles ont été modifiées, en ce qui concerne spécialement et exclusivement les baux d'immeubles ruraux. Il nous reste à étudier cette législation nouvelle, qui est venue restreindre, dans une large mesure, l'étendue que le Code civil assignait à notre privilège.

c) *Régime de la loi du 19 février 1889*

Cette loi, que nous avons rencontrée déjà dans le chapitre précédent, à propos de l'attribution des indemnités d'assurances, en cas de sinistre, se rattache à un projet de loi déposé au Sénat en 1882, beaucoup plus vaste, et qui avait pour but d'organiser le crédit agricole mobilier, c'est-à-dire de procurer aux agriculteurs, et principalement aux fermiers, le crédit qui leur est nécessaire pour emprunter l'argent que réclament les besoins de leur exploitation,

Deux dispositions principales étaient comprises dans le projet :

L'une avait pour but d'autoriser le prêt sur gage mobilier sans déplacement ; l'agriculteur aurait pu, tout en conservant la détention de son mobilier (instruments aratoires, animaux servant à l'exploitation de la ferme, etc.), l'affecter à titre de gage au remboursement d'un emprunt intéressant l'exploitation agricole. C'était, en réalité, créer, sous le nom de gage, une véritable hypothèque mobilière. Cette proposition fut alors rejetée ; mais l'idée dont elle procédait a reparu depuis, dans la loi du 18 avril 1898 et dans celle du 30 avril 1906, sur les warrants agricoles, qui autorisent, sous diverses restrictions et conditions, le gage sans déplacement sur les produits agricoles ou industriels,

non immeubles par destination, y compris les animaux.

Une seconde disposition du projet proposait l'assimilation, au point de vue de la compétence, des billets à ordre souscrits par les agriculteurs aux effets souscrits par les commerçants.

Ce moyen ayant été écarté comme le précédent, la loi du 19 février 1889 aboutit, dès son article premier, à une réforme plus modeste qui consista simplement dans la restriction du privilège du bailleur de fonds ruraux, tel que l'avait organisé le Code civil dans l'article 2102. On pensa avec juste raison que le crédit du fermier serait d'autant plus grand que son mobilier serait moins lourdement grevé du privilège du propriétaire.

Voici au surplus comment l'innovation proposée fut justifiée au Sénat et à la Chambre des députés par les rapporteurs du projet :

« L'extension, dit M. Labiche au Sénat, que
« notre législation a donnée au privilège du
« bailleur pour le paiement de ses (loyers (1) ou)
« fermages est pour le (locataire ou) fermier un
« affaiblissement de son crédit mobilier... La

(1) La commission du Sénat proposait la restriction du privilège au cas de bail à loyer, comme à celui de bail à ferme, mais cette proposition fut repoussée au cours de la discussion.

« commission extra-parlementaire de 1866
 « avait déjà été unanime à reconnaître que
 « l'étendue de ces privilèges dépasse ce qu'exi-
 « ge l'intérêt bien entendu du propriétaire et
 « compromet les intérêts du fermier. Si le
 « privilège du bailleur est restreint, d'une part
 « le crédit du preneur ne sera plus grevé par
 « une créance s'élevant à une somme considé-
 « rable, d'autre part, le fermier ne sera plus
 « autorisé à solliciter autant de délais, et le
 « propriétaire sera moins disposé à les
 « accorder. »

D'autre part, on lit ce qui suit dans le rapport de M. Maunoury, à la Chambre des députés :
 « Cette disposition a pour but d'améliorer
 « éventuellement la condition des créanciers du
 « fermier, ce qui permet à ce dernier de trouver
 « plus facilement crédit. Une disposition iden-
 « tique et ayant la même base a été édictée par
 « la loi du 12 février 1872, pour les loyers dus
 « par les commerçants faillis. Il est certain que
 « les propriétaires, qui restent garantis pour
 « quatre années de fermages, ne peuvent se
 « plaindre d'être sacrifiés. Ils ont eu tout le
 « temps, pendant les trois années qui suivent le
 « dernier paiement, de mettre leur fermier en
 « demeure de se libérer. On a objecté que les
 « propriétaires seront portés à accorder moins
 « de délais à leurs fermiers quand approchera

« le moment où le montant du fermage ne sera
« plus garanti, en sorte que la loi tournerait
« contre le cultivateur. Cette objection n'a guère
« de portée. Il est rare de rencontrer des pro-
« priétaires accordant plus de trois années de
« délai, à moins qu'ils ne soient décidés à
« renoncer au paiement. D'autre part, c'est une
« question de savoir si les fermiers ont intérêt
« à ce que leurs bailleurs les laissent s'endetter
« aussi longtemps, au risque de les exposer, au
« cas de changement de propriétaire, à des
« poursuites pour de fortes sommes exigibles.
« Il suit de là qu'il n'y a aucun danger à res-
« treindre la garantie du propriétaire à quatre
« années de fermages (1). »

La loi du 19 février 1889, à laquelle abouti-
rent ces travaux parlementaires, dispose dans
son article premier, le seul dont nous ayons ici
à nous occuper :

« Le privilège accordé au bailleur d'un fonds
« rural par l'article 2102 du Code civil ne peut
« être exercé, même quand le bail a acquis date
« certaine, que pour les fermages des deux der-
« nières années échues, de l'année courante, et
« d'une année à partir de l'expiration de l'année
« courante, ainsi que pour tout ce qui concerne
« l'exécution du bail et pour les dommages-

(1) *Journal Officiel*, Doc. parlementaires de mars 1889,
p. 517.

« intérêts qui pourront lui être alloués par les
 « Tribunaux. — La disposition contenue dans
 « le paragraphe précédent ne s'applique pas aux
 « baux ayant acquis date certaine avant la
 « promulgation de la présente loi. »

Il résulte d'abord de ce texte que la restriction apportée au privilège du bailleur concerne exclusivement le bailleur « d'un fonds rural ». Il a été question, au cours des travaux parlementaires, d'étendre la loi au bailleur d'un bien urbain ; mais cette proposition n'a pas finalement abouti. C'est que le législateur de 1889 se préoccupait surtout et avant tout, nous l'avons vu, d'organiser le crédit mobilier agricole. En outre, le besoin de la restriction du privilège du bailleur se faisait moins sentir pour le locataire que pour le fermier. Celui-ci n'a souvent d'autre ressource que son matériel agricole, tandis que le mobilier du locataire d'une maison ne représente très fréquemment qu'une partie relativement peu importante de son patrimoine.

Notre article restreint le privilège du bailleur d'un fonds rural quant à la seule créance pour *fermages* : les autres créances que nous étudierons plus loin, celles se rattachant à l'exécution du bail ou celles résultant des dommages-intérêts alloués au bailleur, et qui sont, nous le verrons, garanties également par le privilège,

demeurent toujours soumises, depuis la loi de 1889, à la règle posée par l'article 2102 du Code civil.

En ce qui touche la créance pour fermages, la restriction admise par la loi est celle-ci : le bailleur ne pourra exercer son privilège que pour deux années échues, l'année courante et une année à échoir à partir de l'expiration de l'année courante ; et la loi ne fait ici aucune distinction entre les baux authentiques, ceux ayant date certaine et ceux sans date certaine.

Le privilège est donc réduit à la fois dans le passé et pour l'avenir.

Que faut-il entendre par les deux dernières années échues ? Les auteurs paraissent d'accord pour décider que ce sont les deux années échues avant la vente des meubles, en prenant pour point de départ la date du bail (1). L'année courante est celle au cours de laquelle ont lieu la saisie et la vente du mobilier grevé.

En ce qui concerne la restriction du privilège dans l'avenir, il est bien évident qu'elle ne s'applique qu'autant que, pour une cause quelconque, le bail ne prend pas fin à une date antérieure à l'expiration de l'année qui suit l'année courante. Si le bailleur a obtenu, par exemple, la résiliation de son bail pour une date plus

(1). AUBRY et RAU, t. III, parag. 261, note 28 *octies* ; BAUDRY-LACANLINIERE et DE LOYNES, n° 432.

rapprochée, il est certain qu'il ne peut plus être question de fermages à échoir pour la période qui suit la date de la résiliation.

Notons encore que la loi nouvelle s'applique au cas de bail à colonat partiaire, comme à celui de bail à ferme. Le privilège de l'article 2102 existant dans cette hypothèse, la restriction de la loi de 1889 doit également s'y appliquer (1).

Enfin, il est hors de doute que la restriction apportée au privilège profite à tous les créanciers du fermier et non pas seulement à ceux dont la créance a un caractère et une cause agricoles : un amendement en ce sens de M. Barthe a été repoussé lors de la discussion de la loi.

Les règles qui précèdent conduisent à accorder au bailleur un paiement anticipé de fermages à échoir, ceux de l'année courante et ceux de l'année à suivre. Ce paiement va être nécessairement préjudiciable aux autres créanciers du fermier dont le dividende sera souvent, de ce fait, très sensiblement réduit.

D'autre part, le fermier, dont le matériel agricole aura été vendu, va se trouver hors d'état de continuer son exploitation. La loi, qui a permis au bailleur de toucher par avance une

(1) GUILLOUARD, n° 329 ; AUBRY et RAU, *loc. cit.*, note 28, *sexties* ; Poitiers, 18 décembre 1890, S. 91.2.101, D. 92.II.377.

partie de ses fermages, va-t-elle le laisser reprendre possession de ses terres ou de sa ferme ? Cette solution serait excessive et, comme compensation au préjudice que leur cause le paiement anticipé des fermages, le Code civil (art. 2102) accorde aux créanciers le droit de relouer l'immeuble, dans les termes suivants :

« ...Les autres créanciers ont le droit de
« relouer (la maison ou) la ferme pour le res-
« tant du bail et de faire leur profit des baux
« ou fermages, à la charge toutefois de payer
« au propriétaire tout ce qui lui serait en-
« core dû. »

Bien qu'elle ne soit pas reproduite dans l'article 1^{er} de la loi du 19 février 1889, cette faculté de relocation existe néanmoins dans l'hypothèse régie par cette loi : notre texte, qui n'a pas été inséré dans l'article 2102 du Code civil, a laissé intact, en principe, cet article qui doit continuer à recevoir son application dans les cas où il n'y a pas été dérogé.

Cette solution est admise en doctrine sans contestation (1).

Si l'on considère les termes précis de l'article 2102 du Code civil, il semble que le droit de relocation des créanciers ne doive exister que dans le cas où il existe un bail authentique ou

(1) BAUDRY-LACANINERIE et DE LOYNES, n° 435 *in fine*.

à date certaine. L'article s'exprime, en effet, ainsi : « ... Dans ces deux cas, les autres créanciers ont le droit de relouer... »

Cette solution n'est cependant pas admise, et c'est avec raison, selon nous. Même dans l'hypothèse d'un bail sans date certaine, le motif d'équité, qui a fait admettre le droit de relocation, existe, et les créanciers doivent être fondés à l'exercer par cela seul que le bailleur s'est fait payer des fermages par anticipation.

C'est à tort, suivant nous, que M. Laurent a objecté le caractère restrictif et « tyrannique » des textes relatifs aux privilèges : l'interprétation restrictive est de rigueur lorsqu'il s'agit d'établir un privilège ; mais ici il s'agit, au contraire, de tempérer les effets d'un privilège établi (1).

Nous savons que l'article 1717 du Code civil permet d'insérer dans les baux une interdiction de sous-louer ou de céder le bail, en tout ou en partie, et que cette clause est toujours de rigueur. Si les créanciers du fermier en déconfiture se trouvent en présence d'une clause prohibitive de cette nature, peuvent-ils encore user de la faculté de relocation de l'article 2102 ?

Nous le croyons avec la très grande majorité des auteurs et des arrêts.

(1) En ce sens, GUILLOUARD, n° 322 ; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, n° 435 ; AUBRY et RAU, parag. 261, note 29.

Un arrêt de la Cour de Paris du 24 février 1825 (1), rendu en sens contraire, s'appuie pour décider ainsi sur ce que l'article 2102 s'applique au droit commun et doit fléchir devant la prohibition insérée dans le bail en vertu de l'article 1717, et l'on a, d'autre part, soutenu que les créanciers du fermier ne sauraient avoir plus de droit que leur débiteur.

On a répondu avec raison à cette argumentation, que ce n'est pas dans le bail que les créanciers du fermier puisent leur droit de relocation, mais bien uniquement dans la loi, dans l'article 2102 ; et ce droit est indépendant des stipulations du bail. La loi a permis au bailleur de se faire payer, par privilège, de certains fermages à échoir, mais sous la condition restrictive que les autres créanciers, lésés par ce paiement anticipé, pourraient profiter de la jouissance corrélative du bien affermé. Leur droit de relocation apparaît comme la contrepartie du droit privilégié du bailleur. Du reste, ne peut-on pas dire, comme l'a fait en termes excellents un arrêt de la Cour de Cassation du 4 janvier 1860 (2), que « lorsque le bailleur se « fait attribuer par imputation sur les loyers à « échoir le produit de la vente de tout ce qui « garnit les lieux loués, *il aliène le droit de*

1) Sir. Chr.

(2) S. 60.4.17 ; D. 60.4.35.

« *jouissance dont il reçoit ainsi le prix*, et qui
 « rentre, dès lors, dans l'actif du fermier pour
 « tous les termes payés par anticipation (1).

Examinons maintenant à quelles conditions les créanciers du fermier, voulant user de leur droit de relocation et faire leur profit des baux et fermages, seront autorisés à le faire.

L'article 2102 alinéa 1 dit, à cet égard, qu'ils le pourront... « à la charge de payer au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû. »

L'on s'est posé, en présence de ce texte, avant la loi de 1889, et l'on se pose encore depuis cette loi, la question de savoir si les créanciers sont tenus de payer préalablement au propriétaire tous les fermages à échoir, ou s'il suffit qu'ils présentent un sous-locataire solvable qui garnisse la ferme de meubles et matériel suffisants, ou bien encore qu'ils s'engagent personnellement à répondre de l'exécution du bail.

Quelques auteurs ont soutenu que, pour faire leur profit du bail, les créanciers pouvaient se borner à fournir des garanties d'exécution suffi-

(1) En ce sens. Cass. 28 déc. 1858, S. 59.1.425, et D. 59.1.63; Rouen, 29 juin 1859, D. 60.2.21; PERSIL, *Régime hypoth.*, I, art. 2102, parag. 1, n° 20; GRENIER, *Des hypot.*, II, n° 309; DURANTON, 49, n° 90; TROPLONG, t. I, n° 155; VALETTE, n° 64; AUBRY et RAU, parag. 261, texte et note 32, p. 244; PONT, I, n° 128; LAURENT, t. 29, n° 405; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, I, n° 440; GUILLOUARD, I, n° 325.

santes. M. Valette, notamment, a tenté de justifier cette thèse de la manière suivante :

« L'article 2102 ne dit pas à quelle époque
« les créanciers devront faire le paiement des
« (loyers ou) fermages à échoir, et il paraît
« raisonnable que ce soit au fur et à mesure
« des échéances. Ici, les créanciers se substi-
« tuent au preneur et fournissent un nouveau
« fermier (ou locataire), dont le mobilier donne
« au propriétaire toute sûreté pour l'avenir. En
« un mot, la perte du gage, laquelle avait
« donné lieu à l'exigibilité des créances non
« échues, se trouve réparée pour l'avenir.
« Peut-être même pourrait-on soutenir que le
« propriétaire n'a pas le droit d'exiger le paie-
« ment actuel et immédiat des loyers à échoir,
« par collocation sur le mobilier saisi, lorsque
« les créanciers prennent la charge de la relo-
« cation et fournissent les sûretés conve-
« nables (1). »

Nous pensons que la solution proposée n'est pas admissible en présence des termes formels de notre texte : les créanciers ont le droit de relouer et celui de faire profit du bail en cours, à la condition de payer au propriétaire « tout ce qui lui resterait encore dû ».

M. Laurent, qui adopte cette opinion, entend

(1) n° 64. Sic : DURANTON, 49, n° 91; MOURLON, *Ex. crit.*, I, n° 95; PONT, I, n° 129; MARTOU, *Priv. et Hypot.* II, n° 400.

la justifier en disant que la loi subroge les créanciers aux droits (du locataire ou) du fermier ; or, dit-il, la condition essentielle de toute subrogation, c'est le paiement de la dette. Cette explication nous paraît donner prise à la critique : nous avons déjà vu que le droit de relocation ne résulte pas d'une subrogation dans les droits dérivant du contrat de bail ; il a sa source, en dehors de ce contrat, dans la loi : c'est elle qui, de toutes pièces, a créé ce droit, et, en le faisant naître, elle a pu en régler les conditions.

Comme le fait remarquer M. Guillouard « il suffirait, en législation, d'exiger que les « droits du bailleur fussent garantis par le « sous-locataire ou par les créanciers, mais la « loi actuelle exige davantage et sa solution « précise doit être respectée (1) ».

La controverse que nous venons d'examiner suppose que les créanciers ont pris le parti de profiter du reliquat entier du bail laissé en sus-

(1) Dans le sens de cette opinion : Paris, 4 mai 1857. S. 57.2.727 ; 7 décembre 1858, D. 59.I.62 ; Cass., 28 décembre 1858, S. 59.I.423 et D. 59.I.63 ; Rouen, 29 juin 1859, D. 60.II.21 ; Paris, 26 janvier 1860, D. 60.V.298 ; Orléans, 22 août 1860, D. 62.II.118 ; Cass., 28 mars 1865, S. 65.I.201 et D. 65.I.201 ; Orléans, 10 novembre 1865, D. 65.II.227 ; Cass., 15 juillet 1868, S. 69.I.13 et D. 72.I.95 ; Cass., 16 février 1870, S. 70.I.318 ; AUBRY et RAU, *loc. cit.* texte et note 30 ; LAURENT, t. 29, n° 403 ; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, I, n° 438 ; GUILLOUARD, I, n° 323.

pens par leur débiteur ; mais une autre hypothèse peut se présenter et, en pratique, elle se présentera le plus souvent : le bailleur n'aura touché que l'année courante et l'année à échoir en sus de l'année courante ; les créanciers ne peuvent ou ne veulent payer de suite au bailleur les années de fermages à échoir jusqu'à la fin du bail ; pourront-ils limiter leur droit de relocation aux deux années pour lesquelles le bailleur a reçu un paiement anticipé ?

On l'a contesté et on a dit pour le soutenir que les termes impératifs de l'article 2102 ne permettaient pas de scinder ce bail et qu'il fallait le continuer pour toute sa durée ou ne pas le reprendre du tout (1).

Cette opinion n'est pas généralement admise et on a très justement répondu à l'objection tirée du texte que les termes de l'article 2102, examinés de près, ne faisaient nullement obstacle à une relocation partielle par les créanciers : ce que l'article dit, c'est que, pour relouer pendant tout le temps restant à courir sur le bail, les créanciers devront verser préalablement tous les loyers à échoir ; et, en réalité, le cas que nous examinons est resté en dehors des prévisions du législateur. Le refus du droit de relocation partielle serait, au surplus, contraire

(1) DURANTON, t. 19, n° 91 ; VALETTE, n° 64 ; MARTOU, t. 11, n° 399.

à l'esprit de la loi et son admission aurait pour résultat de rendre illusoire, dans la plupart des cas, le droit de relocation. L'objection tirée de ce qu'il ne doit pas être permis de scinder le bail ne résiste pas à cette considération déjà rencontrée que les créanciers ne sont pas subrogés au preneur et tirent leurs droits de la loi, ni à cette autre idée que le droit de relocation est une compensation du préjudice causé aux créanciers par le bailleur réclamant une collocation pour des fermages non encore échus (1).

Il nous reste, quant au droit de relocation, un dernier point à examiner : ce droit existe-t-il lorsque le bailleur, au lieu de réclamer collocation pour ses fermages non échus, fait prononcer la résiliation de son bail ?

Nous ne le pensons pas, et la raison en est que le droit de relocation n'est que la conséquence du paiement anticipé des fermages ; si le propriétaire ne reçoit pas ce paiement, il ne peut être obligé de subir le droit de relocation des créanciers, à qui il ne porte, en somme, aucun préjudice.

Mais les créanciers du fermier peuvent avoir

(1) Sic : PERSIL, sur l'art. 2102, parag. 1^{er}, n° 18 ; MOURLON, n° 96 ; LAURENT, t. 29. 402 ; THÉZARD, 339 ; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, I, 440 ; GUILLOUARD, I, n° 324 ; Civ. Rej., 4 janvier 1860, S., 60.1.17 ; AUBRY et RAU, *eod. loc.*, note 31.

intérêt à relouer l'immeuble : pourront-ils intervenir dans l'instance en résiliation pour s'y opposer, en offrant de payer les fermages à échoir ?

On reconnaît sans contestation qu'ils n'ont pas ce droit lorsque le bail contient une interdiction de sous-louer.

Mais si cette interdiction n'a pas été stipulée, la question est controversée.

MM. Valette et Pont soutiennent que les créanciers peuvent, usant de l'article 1166 du Code civil, offrir le paiement des fermages et faire repousser la demande en résiliation du bailleur, de manière à sous-louer l'immeuble pour le restant du bail.

Cette opinion est critiquée, et MM. Aubry et Rau ont démontré préemptoirement que l'article 1166 ne peut être invoqué dans l'espèce dont il s'agit. « Il est certain, disent-ils, que le preneur
« ne peut user de la faculté de sous-louer qu'en
« restant personnellement obligé au paiement
« des (loyers ou) fermages. Or, comme le
« bailleur ne saurait être contraint à accepter
« pour débiteurs les créanciers du preneur
« devenu insolvable, ces derniers se trouvent
« dans l'impossibilité de remplir la condition
« sous laquelle seule la faculté de sous-louer
« peut être exercée (1 .) »

(1) AUBRY ET RAU, *loc. cit.*, note 33 ; GUILLOUARD, t. I, n° 326 ; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, t. I, n° 440 ; MARTOU, t. II, n° 401 ; LAURENT, t. 29, n° 400.

II. — Créances résultant de l'exécution du bail

Après avoir déclaré que le privilège du bailleur garantit les fermages, l'article 2102 ajoute : « Le même privilège a lieu pour les « réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail ».

De même, l'article premier de la loi du 19 février 1889, après avoir restreint, dans les proportions que nous avons vues, le privilège du bailleur d'un bien rural, quant à la créance pour fermages, dispose que le bailleur pourra exercer ce privilège « pour tout ce qui concerne « l'exécution du bail et pour les dommages « intérêts qui pourront lui être alloués par les « tribunaux ».

Le rapprochement de ces deux dispositions montre que la loi du 19 février 1889 n'a pas modifié la législation antérieure et a, au contraire, laissé intact le privilège qui nous occupe, en tant qu'il garantit les diverses créances du bailleur, autres que celles pour fermages.

Avant de commenter ces deux textes, et d'entrer dans le détail des diverses questions qui s'y rattachent, il est indispensable de rechercher dans le Droit romain et dans l'ancien Droit les dispositions et les règles d'où elles tirent leur source.

Déjà, en Droit romain, l'hypothèque tacite accordée au bailleur garantissait, outre les fermages, toutes les créances qui pouvaient découler du contrat de bail, notamment les indemnités dues pour abus de jouissance de la part du fermier.

*« Pomponius scribit non solum pro pensio-
« nibus, sed et si deteriore habitationem
« fecerit culpa sua inquilinus, quo nomine ex
« locato cum eo erit actio, invecta et illata
« pignori erunt obligata (1). »*

Même règle dans notre ancien Droit : cette disposition de la loi romaine était suivie pour les diverses obligations du fermier et aussi pour les dommages-intérêts qu'il pouvait devoir à raison de leur inexécution (2).

Notre droit actuel n'a donc fait que suivre, au point de vue qui nous occupe, les règles précédemment admises.

Les diverses créances, que nous avons réunies dans cette section, peuvent être distinguées de la manière suivante :

a) Créances pour abus de jouissance, détériorations, pertes, restitutions.

b) Créances résultant de l'incendie des bâtiments loués.

(1) L. 2. Dig. *In quibus causis pign., vel. Hypot.*, XX, 2.

(2) POTIER, Introduction au titre XIX de la *Coutume d'Orléans*, n° 33.

c) Avances faites par le bailleur au preneur.

d) Créances de dommages-intérêts résultant de l'inexécution des obligations du preneur, de la résiliation du bail ; frais.

a) *Abus de jouissance, détériorations, pertes, restitutions*

Le privilège s'applique tout d'abord aux indemnités qui peuvent être dues au bailleur pour les réparations locatives de l'immeuble, qui sont visées expressément par l'article 2102, ou pour détériorations ou pertes d'objets mobiliers (instruments agricoles, pailles, fourrages, etc.) qui devaient être restitués à la fin du bail.

Une distinction est cependant à faire, et elle se trouve faite expressément dans un arrêt de la Chambre civile du 7 avril 1857 (1), lorsque les objets mobiliers, laissés au fermier à son entrée en jouissance, consistent dans des choses fongibles, telles que pailles, fourrages, etc. Si ces choses fongibles consistent en marchandises brutes ou matériaux nécessaires à l'exploitation du fonds affermé, la stipulation que le preneur remettra au bailleur, à l'expiration du bail, des choses de même nature, en pareille quantité et valeur, ou le prix de leur estimation, doit être

(1) S. 58.1.51.

considérée comme une convention accessoire au louage, faite dans l'intérêt du fonds affermé ; et, dans ce cas, la créance du bailleur concernant les choses dont il s'agit participe au privilège résultant à son profit du contrat de bail. Mais si, au contraire, les choses fongibles, livrées au preneur, consistent en objets fabriqués, prêts à être vendus, bien que le bail contienne une convention semblable de restitution, elles ne doivent pas être considérées comme remises accessoirement au contrat du bail, dans l'intérêt du fonds affermé, mais à titre de vente ; et, dans ce cas, la créance du bailleur ne serait pas garantie par notre privilège.

Il arrive fréquemment, dans les baux, que le bailleur impose au fermier l'obligation de payer, en sus des fermages, tout ou partie des contributions auxquelles sont assujettis les immeubles loués. Si, au cours du bail, le propriétaire les acquitte aux lieu et place du fermier, la créance qui en résulte pour lui sera privilégiée.

b) *Indemnité résultant de l'incendie*

L'article 1733 du Code civil rend le fermier responsable de l'incendie qui survient dans les locaux loués : cette responsabilité découle du bail lui-même ; les dommages-intérêts dus, de

ce chef, au bailleur, constituent une créance privilégiée (1).

c) Avances faites par le bailleur au preneur

Lorsque des avances ont été faites au fermier, en exécution d'une clause du bail et dans l'intérêt de la culture, par exemple pour permettre au fermier d'acquérir un cheptel ou d'ensemencer les terres affermées, etc., il n'est pas douteux que cette créance a un caractère privilégié; et il n'y a pas lieu de distinguer suivant que les avances ont lieu en nature ou en argent, ni suivant qu'elles sont réalisées à l'entrée en jouissance ou dans le cours du bail (2).

Mais les avances peuvent ne pas avoir été convenues dans le bail et elles peuvent être faites en vertu d'une convention postérieure au bail : sont-elles alors privilégiées? La question est plus délicate parce que, dans ce cas, il y a un contrat de prêt séparé et distinct du bail et

(1) GUILLOUARD, I, n° 330; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, 394; AUBRY et RAU, parag. 261, texte p. 238; Amiens, 10 nov. 1859, D. 61, V. 387; Rouen, 20 avril 1880, D. Suppl. V° Priv. et Hyp. 110.

(2) Cass., 19 janv. 1880, D. 82.I.79; Bordeaux, 17 août 1833, D. Rep. V° Priv. et Hypot, n° 245; Douai, 18 avril 1850, S. 51.2.77; Alger, 25 juin 1878, S. 78.2.327; Poitiers, 18 déc. 1890; Alger, 28 mars 1892, D. 93.2.414; AUBRY et RAU, parag. 261, texte et note 25; GUILLOUARD, I, n° 331; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, I, 394.

qui n'en fait pas partie. Cependant, il faut admettre, selon nous, le privilège. La convention d'avances, quoique postérieure au bail, s'y rattache et en est la suite ; c'en est une clause additionnelle ; qu'importe le moment où une avance est faite, pourvu qu'elle ait pour objet l'exécution du bail ? La tradition est dans ce sens. Pothier (1) dit d'abord que les avances convenues par le bail sont privilégiées, puis il ajoute qu'il y a plus de difficultés si les avances n'ont été convenues que depuis le bail. « Néanmoins, dit-il, il paraît que l'usage a étendu à ces avances le droit des seigneurs de métairies ; car le seigneur de la métairie ayant fait les avances dans l'intérêt de sa métairie, il y a même raison que pour le bail. »

La jurisprudence et les auteurs sont, en ce sens (2).

Cette solution est également admise au cas de bail à colonat partiaire (3).

(1) *Louage*, n° 254.

(2) Cass., 3 janv. 1837, S. 37.1.151 ; 19 janv. 1880, précité ; Angers, 27 août 1821, S. et P. chr. ; Limoges, 26 août 1848, S. 49.2.321. En ce sens : TROPLONG, t. I, n° 151 ; VALETTE, n° 60 ; PONT, t. I, n° 125 ; LAURENT, XXIX, n° 409 ; THÉZARD, n° 342 ; BAUDRY-LACANTINERIE et de LOYNES, I, 394 à 396 ; GUILLOUARD, I, 331. En sens contraire : DEMANTE et COLMET DE SANTERRE, IX, 28 *bis*, XII *in fine*.

(3) Rapport de M. MILLION à la Chambre des députés, pour la loi du 18 juillet 1889. V. Paris, 26 décembre 1871, S., 73.2.13 ; Limoges, 26 août 1848 précité.

d) *Inexécution des obligations du fermier.*

Résiliation. — Frais.

Le privilège du bailleur doit être étendu encore à l'indemnité allouée à ce dernier pour le cas où, le fermier n'exécutant pas les obligations de son bail, le contrat est résilié contre lui. Cette solution résulte aujourd'hui des termes mêmes de la loi du 19 février 1889. Elle doit être admise d'ailleurs aussi bien de le cas d'une résiliation amiable, que dans celui d'une résiliation judiciaire (1).

Enfin, le privilège garantit les frais avancés par le bailleur, soit pour poursuivre le recouvrement des fermages, soit pour obtenir la résiliation du bail.

(1) Nancy, 16 avril 1877, S., 79.2.325; Rouen, 20 avril 1880, S., 81.2.245; SIC. AUBRY et RAU, parag. 261, p. 238, note 24^{ter}; GUILLOUARD. 332; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, t. I, n° 394

CHAPITRE V

DU DROIT DE SUITE ATTACHÉ AU PRIVILÈGE

L'exercice normal du privilège du bailleur, sa mise en œuvre régulière ont été organisés par le Code de procédure civile dans les articles 819 et suivants, et la procédure organisée à cet effet porte le nom de saisie-gagerie.

Cette voie d'exécution très rapide, qui peut être pratiquée vingt-quatre heures après un simple commandement, qui n'exige pas de titre exécutoire, qui même n'exige pas de bail écrit et peut être autorisée par simple ordonnance du juge, suffit à assurer l'exercice du privilège dans la plupart des cas. Elle a pour but et pour effet de mettre sous la main de justice les meubles et les récoltes du fermier, débiteur de fermages échus, et lorsqu'une décision de la juridiction compétente l'a convertie en saisie-exécution, le bailleur non payé peut faire procéder à la vente du mobilier et des récoltes saisies, et sur le prix il exercera son privilège.

Cette procédure est mise à la disposition du

bailleur aussi bien en matière de bail à colonat partiaire qu'en matière de bail à ferme (1).

Ajoutons qu'elle permet au bailleur d'atteindre les objets grevés de son privilège, même lorsqu'ils ont été déplacés de la ferme louée, à la condition toutefois qu'ils soient restés juridiquement en la possession du fermier, qu'ils aient été par exemple transportés dans un local appartenant à ce dernier ou loué par lui à un tiers (2).

Mais cette procédure, si expéditive qu'elle soit, ne suffit pas toujours et dans tous les cas à sauvegarder le droit privilégié du bailleur. Elle n'est d'abord possible que lorsque celui-ci est créancier de fermages échus. D'autre part, il peut arriver que le fermier, sentant l'imminence des poursuites, ait fait disparaître les objets et même les récoltes soumis au privilège du bailleur. Enfin, quand le dernier terme est en cours, et que le fermier veut déménager, le

(1) Riom, 19 nov. 1884, S., 85.2.125; Alger, 21 mars 1888, *Gaz. Pal.*, 88.2.59.

(2) Rennes, 25 février 1886, S., 87.2.136; Riom, 7 août 1890, S., 91.2.40; Besançon, 1^{er} mai 1891, S., 91.2.140; Sic, THOMINES DESMAZURES, *Comment. sur le Code de procédure civile*, t. 2, p. 415; DUTRUC, *Suppl. aux lois de Carré et Chauveau*, t. 3, V^o Saisie-gagerie, n^o 34; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, t. I, n^o 445; THÉZARD, n^o 349. — Certains auteurs cependant estiment que, dans ce cas, le bailleur doit agir non par voie de saisie-gagerie mais par saisie-revendication: DELVINCOURT, t. 3, p. 146 et 503; COLMET D'ANGE et GLASSON, *Leçons de procédure civile*, t. 2, n^o 1882.

bailleur est impuissant à faire respecter son droit par la saisie-gagerie.

Le législateur s'est préoccupé de cette situation et de ce danger, et c'est pour y remédier que, dans l'article 2102 du Code civil, il a établi au profit du bailleur et dans les termes suivants, un droit de revendication :

« Le propriétaire peut saisir les meubles qui
« garnissent (sa maison ou) sa ferme lorsqu'ils
« ont été déplacés sans son consentement, et il
« conserve sur eux son privilège, pourvu qu'il
« ait fait la revendication, savoir, lorsqu'il s'agit
« du mobilier qui garnissait une ferme, dans le
« délai de quarante jours, (et dans celui de
« quinzaine s'il s'agit des meubles garnissant
« une maison) ».

Ce texte confère au bailleur, sous le nom de droit de revendication, un véritable droit de suite qui lui permettra sous certaines conditions que nous allons voir, d'atteindre les objets assujettis à son privilège, alors même qu'ils ont cessé d'être en la possession du fermier et qu'ils sont passés entre les mains de tiers : le privilège du bailleur est ainsi complété — dans une mesure restreinte à déterminer — par un droit de suite.

Cette disposition de l'article 2102, ce droit de suite ajouté au privilège sont-ils conformes aux

principes généraux de notre droit ? Incontestablement non.

La règle générale qui s'applique à tous les privilèges mobiliers, et qui est écrite dans l'article 2119 du Code civil, est que « les meubles « n'ont pas de suite par hypothèque ». Notre texte contient bien évidemment une dérogation à ce principe, dérogation qui a été admise en considération de la faveur qui s'attache à la créance du bailleur.

M. Valette a cependant essayé de rattacher la revendication établie par notre article à l'action générale que l'article 2279 du Code civil accorde au propriétaire d'un objet volé et qui l'autorise à le revendiquer pendant trois ans.

Mais M. Guillouard a répondu avec raison à cette opinion que « l'action générale de l'article « 2279 n'est donnée qu'au cas de vol, c'est-à-dire de détournement frauduleux de la chose « d'autrui, tandis que l'action accordée au « bailleur et tendant à la reprise de possession « de la chose soumise à son privilège existe, « en dehors de toute idée de vol, par cela seul « qu'il y a eu déplacement, même de bonne foi, « des meubles garnissant la ferme louée ».

Il n'y a donc pas d'assimilation possible entre les deux situations juridiques, et nous sommes bien en présence d'une disposition

exorbitante du droit commun, admise par faveur pour le bailleur.

Pour étudier aussi complètement que possible le droit de revendication qui nous occupe, nous rechercherons :

- 1° ses origines historiques ;
- 2° sa nature juridique ;
- 3° les personnes à l'encontre de qui il peut s'exercer ;
- 4° les biens auxquels il peut s'appliquer ;
- 5° ses conditions d'exercice ;
- 6° enfin et très rapidement, les formes de procédure sous lesquelles le bailleur doit le mettre en œuvre.

I. — Origines historiques

La saisie-revendication autorisée par l'article 2102 n'est pas une innovation du Code civil.

En Droit romain, l'action Servienne permettait au bailleur de poursuivre, même entre les mains des tiers détenteurs, les objets qui étaient affectés à la sûreté de sa créance, *quæ pignoris jure pro mercedibus fundi tenentur*. Cela résultait nécessairement du droit d'hypothèque qui était reconnu au bailleur, l'hypothèque conférant normalement un droit de suite.

Dans notre ancien Droit, le système romain fut suivi dans les pays de droit écrit.

Dans les pays de coutume, où il était de principe que « les meubles n'ont pas de suite par hypothèque », il eût été logique de proscrire cette règle du Droit romain ; par faveur pour la créance du bailleur, on organisa cependant, pour la garantir, un droit de suite d'une durée restreinte.

Pothier résumant dans son *Traité du louage*, le droit de son temps, s'exprime ainsi (1) :

« Quoique par notre Droit français les
« meubles n'aient pas de suite par hypothèque,
« néanmoins on a conservé aux locateurs de
« métairies le droit de suivre les meubles qui
« leur sont obligés.

« Plusieurs coutumes en ont des dispositions ;
« par exemple celle d'Auxerre. titre 5, article
« 129, dit : meubles n'ont pas de suite par
« hypothèque, si ce n'est pour louage de
« maison.

« Mais le locateur doit exercer ce droit de
« suite dans un court délai, depuis que les
« meubles ont été transportés hors de la maison
« ou métairie, sinon le droit qu'avait le loca-
« teur sur lesdits meubles est purgé ; et en cela
« notre Droit français est différent du Droit
« romain.

« Sur le temps dans lequel le locateur doit

(1) N° 257.

« exercer son droit de suite sur les meubles
« déplacés de sa maison ou métairie, il faut
« suivre les usages des différents lieux. Suivant
« l'usage de notre province (l'Orléanais), le
« locateur d'une maison a huit jours pour
« suivre les meubles qui ont été enlevés, et le
« locateur d'une métairie en a quarante ».

Sous le numéro 258 du même traité, le même Pothier ajoute : « Ce droit de suite peut être
« exécuté de deux manières, ou par la voie de
« saisie ou par la voie d'action.

« Les articles 415 et 416 de notre coutume
« d'Orléans établissent la première ; l'article
« 415 dit : « Le seigneur d'hôtel ou de rente
« foncière peut poursuivre les biens enlevés de
« son hôtel et iceux par lui, son procureur ou
« commis (un sergent appelé) prendre, saisir et
« enlever par exécution pour la sûreté de ce qui
« lui est dû... »

« L'article 416 dit : « Et pour le regard des
« maisons, fermes ou pensions d'héritage, le
« seigneur peut poursuivre les biens enlevés de
« son hôtel pour le paiement de trois années
« échues et garnissement d'une année à
« échoir ».

« La voie d'action est établie par l'article 419
« de la même coutume ».

« Ces dispositions de notre coutume, ajoute
« l'auteur, ne définissent point le temps dans

« lequel ce droit de suite peut être exercé, soit
« par la voie de saisie, soit par la voie d'action ;
« mais, comme nous l'avons dit, l'usage le
« restreint à huit jours pour les maisons de
« ville, et à quarante jours pour les métairies. »

Puis, Pothier explique que ce droit de suite du bailleur existe, « soit que les meubles enle-
« vés soient encore en la possession du loca-
« taire qui les a transportés ailleurs, soit qu'ils
« soient en celle d'un tiers envers qui le
« locataire en aurait disposé (1) ».

Sous le numéro suivant, il ajoute que ce droit est opposable, « même à un acheteur de bonne
« foi, ou contre un créancier qui les aurait
« reçus de bonne foi, soit en paiement, soit en
« nantissement ; car, dit-il, ces meubles ayant
« contracté une espèce d'hypothèque, lorsqu'ils
« ont été introduits dans la maison ou métairie,
« le locataire ne les possédant, dès lors, qu'à la
« charge de cette espèce d'hypothèque, n'a pu
« les transporter à un autre qu'à cette charge. »

La coutume de Paris contenait, dans son article 171, une disposition analogue à celle d'Orléans, qui reconnaissait également le droit de suite du bailleur, et Joly l'explique ainsi qu'il suit :

« La disposition de l'article 171 est fondée,

(1) N° 260.

« dit-il, sur deux raisons : la première, que les
« meubles d'un locataire sont seulement affectés
« au paiement des (loyers ou) fermages,
« qu'il ne les peut transporter ailleurs sans le
« congé et la permission du propriétaire, sous
« le pouvoir duquel ils sont ; et la seconde,
« s'il les transporte à son insu, *il commet un*
« *larcin.* »

Nous estimons, avec M. Guillouard, que cette seconde idée, mieux que la précédente et que celle de Pothier, peut donner une base logique au droit de suite : la possession du mobilier ayant été conférée au bailleur lors de son introduction dans les lieux loués, le fermier qui déplace ce mobilier, soit pour le dissimuler, soit pour en transférer à un tiers la possession ou la propriété, commet, au préjudice du bailleur, un véritable détournement de possession.

Ajoutons, pour terminer, que l'opinion de Pothier, suivant laquelle la revendication était possible, même contre un acquéreur de bonne foi, était controversée : certains auteurs, comme Bacquet, Brodeau, Ferrière, la repoussaient.

C'est, on peut maintenant s'en rendre compte, ce Droit coutumier qui a inspiré le législateur de 1804, lorsque, dans l'article 2102, il a maintenu et réorganisé le droit de revendication qui nous occupe.

II. — Nature juridique de la revendication du bailleur

L'idée d'un détournement de possession, que nous avons vu exprimer tout à l'heure par Joly, dans le commentaire de l'article 171 de la coutume de Paris, va nous permettre de préciser le fondement de la revendication accordée au bailleur.

Ce que celui-ci réclame en exerçant son action, contre le tiers détenteur du mobilier déplacé, ce n'est évidemment pas un droit de propriété, puisqu'il n'a jamais été propriétaire des objets garnissant les lieux loués; mais il demande que le droit de gage tacite, qui lui a été conféré sur ces objets, lors de leur introduction dans les lieux loués, soit respecté; que la possession, qui est pour lui la base et la condition de ce droit de gage, et qui a été momentanément détournée, lui soit restituée. Il revendique, en un mot, son gage, et sa revendication est, comme disent les auteurs, *une « vindicatio pignoris »*.

Comme le disent MM. Baudry-Lacantinerie et de Loynes (1), « la revendication du locateur
« diffère de celle du propriétaire quant à sa
« cause; celle-ci est fondée sur un droit de pro-
« priété, celle-là, sur un droit de gage, *jus*

(1) T. I. n° 444.

« *pignoris*. Mais l'une et l'autre ont le même
« but : reconquérir la possession de la chose ;
« avec cette différence, assez insignifiante, que
« le propriétaire revendique pour posséder par
« lui-même, tandis que le locateur revendique
« pour posséder par l'entremise de son loca-
« taire ou, d'une manière plus précise, pour
« posséder la chose avec l'immeuble dans
« lequel elle est placée. »

La revendication du propriétaire est d'ailleurs couramment désignée sous le nom de « revendication » proprement dite, tandis que celle du bailleur est pratiquement connue sous le nom de « saisie-revendication ». C'est le terme qui la désigne au titre III du livre I de la deuxième partie du Code de procédure civile, intitulé *De la saisie-revendication*.

III — Contre qui elle peut être exercée

L'article 2102 ne désigne pas expressément les personnes à l'encontre de qui la revendication est possible.

Elle l'est tout d'abord et bien certainement contre un tiers détenteur de mauvaise foi, par exemple, contre celui qui, complice du fermier dans son œuvre de détournement, connaissait les droits du bailleur et a su, en fait, que le déplacement du mobilier, auquel il coopérait,

avait pour but de mettre en péril les droits de ce dernier.

Mais l'est-elle contre un tiers de bonne foi, par exemple contre un acheteur du mobilier ou des bestiaux déplacés, qui a acquis dans l'ignorance de la situation réelle du fermier ?

Nous avons vu que, dans l'ancien Droit, cette question était assez vivement controversée en doctrine, mais que Pothier la solutionnait par l'affirmative.

Les auteurs et la jurisprudence moderne ont accepté cette opinion de Pothier, et c'est avec raison, selon nous. Le texte de l'article 2102 est absolu ; il ne soumet la revendication du bailleur qu'à une condition de délai et de défaut d'autorisation préalable ; il n'est pas possible de faire, entre les tiers, une distinction qui n'est pas dans la loi. Du reste, nous l'avons vu, le droit qu'exerce le bailleur est un droit de suite, et le droit de suite, en principe, ne saurait fléchir contre la bonne foi du détenteur à qui on l'oppose (1).

(1) Trib. d'Hazebrouck, 23 oct. 1880 ; Trib. Saint-Nazaire, 9 nov. 1883 ; Trib. de l'ontarlier, 29 déc. 1883, S. 85.2.92 ; Trib. Gray et Trib. Senlis, 23 nov. 1881, S. 82.2.229 ; Amiens, 27 juin 1882, D. 83.V.369 ; C. suprême du Luxembourg, 14 août 1883, S. 85.4.8 ; Nancy, 6 décembre 1884, D. 85.II.153 ; Cass. 30 déc. 1888, S. 89.1.321 ; Cass. 10 juill. 1889, S. 89.1.424. AUBRY et RAU, t. 3, parag. 261, texte et note 37, p. 252 ; GUILLOUARD, I, 340 ; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, I, 416.

Supposons maintenant que cet acquéreur de bonne foi ait acheté du fermier les objets soumis au privilège, dans une foire ou dans un marché.

Sous l'empire du Code, on discutait la question de savoir si, dans ce cas, le bailleur revendiquant était tenu, par analogie de l'article 2280 du Code civil, de lui rembourser le prix qu'il avait payé au fermier. Les auteurs étaient partagés, mais la jurisprudence repoussait généralement l'analogie proposée et décidait que l'acquéreur évincé n'avait droit à aucune indemnité.

« Attendu, disait la Cour de Cassation dans
« l'un de ses derniers arrêts, qu'aucune dispo-
« sition de loi n'oblige en ce cas le bailleur à
« payer au tiers détenteur la valeur des objets
« revendiqués, lors même que celui-ci les aurait
« achetés dans une foire, ou dans un marché,
« ou dans une vente publique, ou d'un mar-
« chand vendant des choses pareilles ; que les
« règles établies en l'article 2280 du Code civil,
« pour la revendication des meubles perdus ou
« volés, ne sauraient être étendues au cas abso-
« lument différent où un bailleur revendique
« le gage qu'on lui a soustrait ;

« Que la loi, dès lors qu'elle a voulu consti-
« tuer un privilège au profit du bailleur, n'a
« pu en même temps le rendre illusoire, en

« subordonnant le droit de suite inhérent à ce
« privilège au remboursement de la valeur
« du gage (1). »

Nous n'entrerons pas dans le détail de cette controverse qui, depuis une loi du 11 juillet 1892, n'a plus qu'un intérêt rétrospectif.

Cette loi a, en effet, ajouté à l'article 2280 un paragraphe ainsi conçu :

« Le bailleur qui revendique, en vertu de
« l'article 2102, les meubles déplacés sans son
« consentement, et qui ont été achetés dans les
« mêmes conditions (en foire ou en marché)
« doit également rembourser à l'acheteur le
« prix qu'ils ont coûté »

Le vote de cette loi a été précisément motivé par la jurisprudence que nous venons de citer et qui, par son indécision d'abord, puis par la formule définitive de la Cour suprême, était de nature à nuire aux transactions des foires et marchés et à préjudicier aux intérêts généraux de l'agriculture.

Voici comment M. Delsol, l'un des orateurs

(1) Cass. 10 juill. 1889, D. 90.1.392; Sic. Trib. de Gray, 3 mars 1881, S. 82.2.229; C. justice de Luxembourg, 14 août 1883, S. 85.4.8; Trib. Saint Nazaire, 9 nov. 1883, et Trib. Pontarlier, 29 déc. 1883, S. 85 2.92; Nancy, 6 déc. 1884 S. 85.2.131; Angers, 23 nov. 1885, D. 89.1.61; Caen, 10 déc. 1885, et Chambéry, 13 juil. 1886, S. 87.2.10; Cass. 30 oct. 1888, S. 89.1.321; Cass. 10 juil. 1889, S. 89.1.424; Cf. note de M. MEYNIAL, sous Cass. 30 oct. 1888, préc. En sens cont.: AUBRY et RAU, 4^{me} édition, t. III, parag. 261, p. 144.

qui prirent part à la discussion à la Chambre, justifia la réforme :

« Il faut bien que le fermier vende ses
« récoltes et même le produit de ses écuries
« pour pouvoir payer ses fermages. Ces ventes
« ne sont-elles pas virtuellement autorisées par
« le contrat même intervenu entre le bailleur et
« le preneur, et peuvent-elles être paralysées
« par l'exercice répété du droit de revendi-
« cation ? La jurisprudence actuelle, il est vrai,
« ne les interdit pas, mais elle frappe les
« produits du fermier d'une grave et inévitable
« dépréciation, et il n'y a pas un marchand en
« foire qui ne redoute de les acheter, de peur
« de tomber sous le coup d'une reven-
« dication (1) ».

Au Sénat, M. Camescasse, rapporteur du projet, s'attacha à montrer l'anomalie de la législation qui favorisait la revendication du gage plus que celle de la propriété. « N'est-il
« pas étrange, dit-il, que l'objet trouvé dans
« une foire et réclamé par le bailleur ne soit
« pas remboursé au tiers détenteur, tandis que
« le propriétaire devra rembourser la valeur
« de la chose au même tiers détenteur » ? Et plus loin : « Il importe de savoir si des considé-
« rations d'un ordre supérieur ne commandent

(1) DALLOZ, 1892, IV, 89.

« pas au contraire d'assimiler par une loi les
« deux hypothèses et d'imposer dans les deux
« cas le remboursement du prix. Les intérêts
« de l'agriculture et la sécurité des contrats y
« sont trop engagés. Le tiers détenteur, acheteur en foire d'un animal, ne peut être traité
« différemment, suivant que cet animal a été
« acheté d'un voleur ou du propriétaire même
« de l'animal vendant sa propre chose (1) ».

La loi nouvelle, adoptée sur ces considérations, impose donc au bailleur revendiquant à l'encontre d'un tiers, acheteur en foire ou en marché, l'obligation de rembourser à ce tiers le prix qu'il a payé au fermier.

Mais remarquons bien que cette loi, mettant le bailleur sur la même ligne que le propriétaire, ne fait peser sur lui cette obligation de restitution que dans les termes et aux conditions déterminées par l'article 2280, dans lequel la loi a été incorporée. Il est par conséquent nécessaire que le tiers acheteur soit de bonne foi (2). Cette condition exigée dans l'hypothèse du paragraphe I de l'article doit l'être également dans celle du nouveau paragraphe II.

L'article 2280 place, à côté de l'achat en foire ou dans un marché, celui fait « chez un marchand de choses pareilles ».

(1) SIREY, *Lois annotées* 1892, p. 397.

(2) GUILLOUARD, I, n° 342.

Cette hypothèse n'est pas aisément applicable au fermier ; il a été jugé, en tous cas, que le fermier qui vend du bétail « dans sa ferme ne « saurait être considéré comme marchand « vendant des choses pareilles », s'il n'exerce pas d'une manière notoire le commerce de bestiaux (1).

IV. — Biens sur lesquels peut porter la revendication

L'article 2102 ne vise expressément, comme pouvant faire l'objet de la revendication du bailleur, que les meubles garnissant (la maison louée ou) la ferme ; il ne parle ni des objets servant à l'exploitation de la ferme, ni des fruits et récoltes. On peut se demander dès lors si la revendication peut atteindre ces deux classes de biens.

Pour les objets servant à l'exploitation de la ferme, nous avons vu au chapitre 3 de notre étude que deux théories différentes s'étaient fait jour sur le point de savoir à quel titre et à quelles conditions ils peuvent être grevés du privilège. Suivant les uns, ils ne sont assujettis à ce privilège que parce que en même temps ils sont des objets garnissant la ferme louée. Si l'on adopte cette manière de voir, il est bien

(1) Trib. civ. Angers (référés) 20 novembre 1893, *Gaz. trib.* 3 décembre 1893.

évident qu'ils pourront faire l'objet d'une revendication, puisqu'ils rentrent ainsi implicitement dans la formule de notre texte, comme « meubles garnissants ».

La question est plus délicate au contraire si, avec l'opinion que nous avons admise, les objets servant à l'exploitation de la ferme constituent une catégorie de biens soumis au privilège, alors même qu'ils ne garnissent pas le fonds affermé.

On peut dire, en effet, dans ce cas, que la saisie-revendication étant une institution exceptionnelle, dérogoire au droit commun, le texte qui l'établit doit recevoir une interprétation restrictive ; or, ce texte ne parle que des objets qui « garnissent » la ferme ; et, dès lors, les objets servant à l'exploitation de la ferme, mais « non garnissants », doivent échapper au droit de revendication

Nous adopterons, quand à nous, la solution contraire, persuadé qu'elle est commandée par la logique des choses. La saisie-revendication est un des moyens de mettre en action le privilège ; elle doit permettre de placer sous la main de justice tous les biens grevés de ce privilège, donc aussi bien les objets et matériel d'exploitation que ceux qui garnissent la ferme. Si la loi n'a parlé que des objets « garnissants », c'est parce qu'ils constituent la classe la plus

importante des biens soumis au privilège (1).

Pour ce qui est des récoltes, la question ne se pose pas pour celles des années antérieures à la saisie, puisque ces récoltes, garnissant la ferme, sont astreintes à ce titre au privilège ; elles le sont, par celà même, à la revendication.

Reste la récolte de l'année : nous avons vu (chapitre III) que le privilège, ayant ici une base spéciale, étrangère à toute idée de nantissement, existe même si cette récolte a été placée ou engrangée en dehors du fonds affermé. C'est donc avec raison que le législateur ne l'a pas mentionné, lorsqu'il a organisé le droit de suite du bailleur, la saisie-revendication n'ayant pas d'intérêt dans ce cas. Du reste, la récolte est, par nature, destinée à être vendue en vue de l'exécution des obligations du bail : le bailleur doit être présumé en avoir autorisé, en contractant le bail, le déplacement ; et la vente faite par le fermier ne saurait, à notre avis, être critiquée qu'au cas de fraude (2).

Reste un dernier point relatif aux meubles appartenant à des tiers. Lorsqu'ils sont déplacés des lieux loués, peuvent-ils être revendiqués ? Nous n'hésitons pas à admettre l'affirmative. Soumis en principe au privilège du bailleur, comme les meubles appartenant au fermier, ils

(1) BAUDRY-LACANTINERIE ET DE LOYNES, n° 455.

(2) Id. n° 456.

sont assujettis comme eux, et dans la même mesure, au droit de revendication du bailleur (1).

V. — Conditions d'exercice de la revendication
du bailleur

Le texte de l'article 2102, que nous avons rappelé plus haut, stipule expressément deux conditions de l'exercice du droit de revendication du bailleur :

1° Il faut que les meubles aient été déplacés sans son consentement ;

2° La revendication doit être faite dans le délai de quarante jours.

Nous croyons qu'il y a lieu d'ajouter qu'il est en outre nécessaire que le fermier n'ait pas laissé dans les lieux loués un mobilier suffisant pour répondre des fermages échus ou à échoir.

a) *Déplacement des meubles grevés sans le
consentement du bailleur*

Il est tout d'abord certain que, lorsque le bailleur a donné son assentiment au déplacement du mobilier, il ne peut exercer aucune revendication.

Le consentement du bailleur peut être exprès ou tacite.

(1) GUILLOUARD, I, 346.

Lorsque ce consentement est exprès, le fermier ou le tiers contre qui la revendication est exercée doit en rapporter la preuve conformément au droit commun.

Le consentement tacite résultera des circonstances qui ont accompagné l'enlèvement. Ainsi, il y aura consentement tacite lorsque les meubles ou les récoltes du fermier auront été déplacés au vu et au su du propriétaire (1).

Le consentement peut du reste intervenir soit au moment de l'enlèvement, soit auparavant ; il peut même résulter seulement de la nature même du bail : ainsi, la location seule d'une terre productrice de fruits destinés à être vendus implique que, par avance, le propriétaire a consenti à la vente et au déplacement de ces fruits (2).

b) *Délai de la revendication*

L'article 2102 dispose que la revendication, lorsqu'il s'agit d'une ferme, doit être faite dans le délai de quarante jours.

Ce délai est plus étendu que lorsqu'il s'agit du bail d'une maison (dans ce cas la revendi-

(1) Poitiers, 17 février 1834, S., 35.2.124 ; DELVINCOURT, t. III, p. 274 ; TROPLONG, I, 163 ; PONT, I, 131, ; VALETTE, n° 67 ; AUBRY et RAU, parag. 261, texte et note 38 ; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, I, 449 ; GUILLOUARD, I, 343.

(2) V. les auteurs cités à la note précédente ; Cpr. Lyon, 24 février 1836, S. 36.2.414.

cation doit avoir lieu dans la quinzaine) : pourquoi ? C'est que le législateur a pensé que le propriétaire d'une ferme, qui est quelquefois éloigné, et n'a pas généralement de préposé pour le renseigner, serait moins bien placé que le bailleur d'une maison pour surveiller les agissements de son locataire (1).

Pourquoi, d'autre part, la loi a-t-elle limité à un délai aussi court le droit de revendication ? C'est, à notre avis, qu'elle a voulu concilier les intérêts du bailleur avec le principe de la sécurité des transactions ; logiquement, les meubles n'ayant pas de suite par hypothèque, elle eût dû supprimer toute revendication ; elle a maintenu au contraire ce droit dans un délai assez court, pour porter atteinte le moins possible aux droits acquis des tiers, notamment des acheteurs de bonne foi.

Le motif que nous venons d'invoquer et la différence même du délai admis en matière de bail à ferme et de bail à loyer, prouvent que, dans l'esprit du législateur, le point de départ du délai est le jour de *l'enlèvement* du mobilier, et non pas le jour où cet enlèvement est parvenu à la connaissance du propriétaire (2).

(1) GUILLOUARD, I, 349.

(2) Cass., 6 mai 1835. DALLOZ, Rép., V. Priv. n° 283 ; PONT, I, 131 ; LAURENT, XXIX, n° 444 ; GUILLOUARD, n° 350 ; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, I, 453.

En cas de vente, le délai ne court également que du jour du déplacement des objets vendus, alors même que le bailleur aurait eu connaissance de la vente : celui-ci en effet ne peut agir tant que les meubles ne sont pas transportés hors de son immeuble (1).

Le délai de quarante jours est-il fatal, en ce sens que, sous aucun prétexte, il ne devra ni ne pourra être dépassé ?

Certains auteurs le soutiennent (2).

Un autre, au contraire, admet que, lorsque le fermier a déménagé clandestinement les meubles grevés du privilège et que, par suite d'un concert frauduleux, le fermier a réussi à dissimuler l'endroit où les meubles ont été transportés et a paralysé ainsi toute saisie-revendication, le délai ne doit courir que du jour où le propriétaire a eu connaissance de la fraude.

MM. Aubry et Rau, qui admettent en principe cette dernière solution, se montrent assez exigeants sur les faits constitutifs de la fraude en pareille matière. « MM. Valette et Pont, « disent-ils, ne nous paraissent pas s'être suffisamment rendu compte de la diversité des « circonstances qui peuvent se présenter. Que « le locataire et le tiers possesseur aient pris

(1) Cass., 28 décembre 1882, S. 83.4.39 ; Limoges, 26 août 1848, S. 49.2.321 ; GUILLOUARD, I. 351.

(2) PONT, I, n° 131 ; VALETTE, n° 67.

« des précautions plus ou moins habiles pour
« soustraire l'enlèvement des meubles à la
« connaissance du propriétaire ou de ses
« préposés ; que, par exemple, ils aient opéré
« l'enlèvement au milieu de la nuit, ces précau-
« tions, qui se prennent habituellement en pareil
« cas, ne constitueront point des moyens frau-
« duleux dans le sens de la matière qui nous
« occupe. Mais, si l'on avait corrompu le
« portier ou le surveillant, pour obtenir son
« silence ou même son concours, il y aurait, de
« la part du tiers, une fraude qui se rattacherait
« directement au délai de la revendication et
« qui ne permettrait plus d'en reporter le
« commencement au jour de l'enlèvement des
« meubles (1).

La jurisprudence admet, elle aussi, comme possible, la prorogation du délai en cas de fraude. Le principe nous paraît particulièrement bien posé, dans un arrêt de la Cour de Lyon du 3 août 1887(2), qui s'exprime ainsi : « Si un délai
« a été fixé par la loi pour revendiquer les objets
« enlevés et s'il a été accordé pour le faire qua-
« rante jours dans un cas, quinze jours dans
« l'autre, c'est que le législateur a estimé ce

(1) Parag. 261, note 41, p. 253, 5^e édition. En ce sens : GUILLOUARD, n° 352 ; LAURENT, XXIX.444 ; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, I, 453.

(2) Cité en note dans S. 95.1.88 ; Cpr. Cass., 23 juin 1893, S. 94.2.229, et sur pourvoi : Cass. 28 janvier 1895, S. 95.1.88.

« délai suffisant pour les cas généraux ; mais il
« ne saurait y avoir là un délai fatal opposable
« au revendeur qui a été dans l'impossibilité
« d'agir et d'exercer son action, lorsque c'est
« par suite de manœuvres frauduleuses que
« l'enlèvement a eu lieu, et que les meubles
« ont été transportés au loin, et qu'il a fallu se
« livrer à des recherches assez longues pour les
« retrouver. »

Nous ajouterons ici que, dans ce cas de fraude, la jurisprudence admet, contre le tiers qui s'est associé au détournement du fermier et qui l'a facilité, non seulement la revendication, mais une action personnelle et directe en dommages-intérêts. Dans le cas particulier où le tiers, qui a eu en sa possession les objets détournés, s'en est dessaisi pour rendre impossible la revendication, on admet que le propriétaire est en droit de se prévaloir de la faute commise par celui-ci, pour obtenir, dans les termes de l'article 1382 du Code civil, réparation du préjudice que cette faute lui a causé (1).

c) *Nécessité d'une insuffisance de gage
après le déplacement*

Nous pensons qu'il y a là une troisième condition de l'exercice de la revendication et que le

(1) Cass., 24 juin 1874, S. 75.1.168.

propriétaire ne peut revendiquer les meubles déplacés si le fermier a laissé, dans les lieux loués, une quantité de meubles suffisante pour garantir l'exécution des conditions du bail. Cette solution ne laisse pas cependant que d'être discutée.

Quelques arrêts (1) et quelques auteurs (2) estiment que le texte absolu de l'article 2102 du Code civil dicterait la solution contraire,

Cet article, dit-on, déclare grevés du privilège du bailleur, non seulement les meubles nécessaires à sa garantie, mais tous les meubles sans distinction; donc, la revendication doit avoir la même étendue.

Sans doute, le fermier aurait pu se borner à introduire, dans les lieux loués, un mobilier strictement suffisant à assurer l'exécution du bail (art. 1752 Code civil); mais, s'il a apporté dans la ferme un mobilier plus important, l'ensemble de ce mobilier s'est trouvé grevé du privilège, et, en même temps, soumis à la revendication en cas de déplacement. L'article 2102 ne permet-il pas, du reste, au bailleur de « consentir » au déplacement des meubles du fermier? et le mot « consentement » n'implique-

(1) Paris. 2 oct. 1806; Poitiers. 28 janv. 1849. DALLOZ, Rep. V^o Priv. et Hypot., 286.

(2) MOURLON, *Comment. sur Troplong*, n^o 104; PONT, I. n^o 132; BAUDRY-LACANTINERIE, *Précis*, 4^e édition, t. III, n^o 1102.

t-il pas la liberté absolue d'apprécier s'il y a lieu d'autoriser le fermier à déplacer une partie quelconque de son mobilier? Dès lors, en l'absence de toute restriction, le droit de revendication n'est-il pas lui-même absolu?

Cette argumentation n'est pas, à notre avis, acceptable.

La solution à laquelle elle aboutit serait, dans certains cas, d'une rigueur excessive, notamment, lorsqu'à la fin du bail, le dernier terme de fermage seul restant à payer, le fermier, en vue de son installation dans une nouvelle exploitation, y transporte une partie de son matériel, tout en laissant, dans la ferme qu'il va quitter, un matériel suffisant pour rassurer le propriétaire sur le paiement des derniers fermages et des accessoires du bail. Une saisie-revendication, pratiquée dans ces circonstances, se heurterait à la maxime : « *Summum jus, summa injuria* », ou encore à cet autre principe que l'intérêt est la mesure des actions; et il est facile de voir que le droit du bailleur, ainsi compris et ainsi exercé, deviendrait, entre ses mains, un instrument de tracasseries et de vexations. Du reste, l'institution de notre droit de revendication est, nous l'avons vu, d'origine coutumière, et Pothier constate qu'il n'était accordé qu'avec la restriction que nous proposons : « Il est à observer, dit-il, que

« l'esprit de nos coutumes, en accordant le droit
« de suite au locateur, n'est pas d'ôter au loca-
« taire toute disposition des meubles qu'il a
« portés en la maison qui lui est louée, mais
« seulement autant qu'elle donnerait atteinte à
« la sûreté du locateur pour ses loyers et les
« autres obligations du bail. C'est pourquoi la
« coutume d'Orléans dit, article 416, que le
« seigneur de métairie peut poursuivre pour le
« paiement de trois années échues et garnisse-
« ment d'une année à échoir. Le locataire peut
« donc disposer librement des effets qu'il a
« dans la métairie qu'il a prise à loyer, et le
« locateur ne peut les suivre ni en demander le
« rétablissement, pourvu qu'il en reste suffi-
« samment dans la métairie de quoi procurer
« au locateur la sûreté de ses fermes (1). »

Cette opinion de Pothier est d'un grand poids pour l'interprétation de notre texte qui est d'origine traditionnelle. Quant à la justification rationnelle de notre opinion, nous la trouverons dans cette considération, que déjà nous avons rencontrée, que le consentement du propriétaire au déplacement des meubles, qui met obstacle à la saisie-revendication, peut être simplement tacite et qu'il peut résulter du contrat même de louage. Or, nous croyons que, lors de la

(1) POTHIER, *Du Louage*, n° 268.

formation de ce contrat, en face de l'obligation prise par le preneur d'assurer l'exécution du bail par une quantité suffisante de meubles, le bailleur, de son côté, a consenti à ce que son co-contractant dispose librement de tout ce qui ne serait pas nécessaire à cette garantie. Ce consentement tacite et anticipé doit être considéré comme une renonciation au droit d'exercer une revendication sur la portion de meubles qui n'est pas strictement nécessaire à l'exécution des obligations dérivant du bail. Cette interprétation, conforme à l'équité et à la bonne foi, nous paraît aussi conforme à l'intention des parties, dont les juges doivent s'inspirer (article 1156 Code civil); elle est d'autant plus légitime que, dans le doute, l'interprétation d'un texte doit se faire en faveur du débiteur (article 1162 Code civil) et, enfin, elle concilie l'article 1752 et l'article 2102 (1).

(1) Dans le sens de cette solution : FAVARD DE LANGLADE, Rep. V° *Saisie-Gagerie*, n° 1; PERSIL, *Régime hypothécaire*, t. I, p. 122; GRENIER, *Traité des hypothèques*, 2, n° 311; TROP-LONG, I, n° 164; VALETTE, n° 67; MARTOU, t. 2, n° 436; CHAUVÉAU, sur CARRÉ, *Lois de la procédure civile*, t. 6, question 2798; DUTRUC, Supp¹ V°, *Saisie-gagerie*, n° 29; AUBRY et RAU, parag. 261, texte et note 40, p. 253; LAURENT, t. 25, n° 425; THÉZARD, n° 349; GUILLOUARD, t. I, n° 345; PLANIOL, t. II, n° 2477. Note de M. DE LOYNES dans D. 95.II.497; Req. 8 décembre 1806, D. Rep. V° *Louage à Cheptel*, n° 79; Rouen, 30 avril 1846; Besançon, 1^{er} juillet 1886, D. Supp¹ V° *Priv. et Hypoth.*, n° 134; Lyon, 28 mai 1891, D. 93.II.110; Trib. civ. Seine, 7 oct. 1893, D. Supp¹ *cod. V°*, n° 134; Trib. civ. Rennes, 9 déc. 1892, D. 95.II.497.

VI. — **Formes de la revendication**

Bien que le cadre de notre travail soit limité à l'étude des règles de Droit civil, nous croyons cependant utile de donner une indication rapide de la procédure à suivre pour l'exercice de la revendication du bailleur.

L'article 2102 dit que le bailleur « peut saisir » les meubles déplacés sans son consentement, et il ajoute qu'il conserve sur ces meubles son privilège, pourvu qu'il en « ait fait la revendication » dans le délai qu'il détermine.

L'article 819 du Code de procédure civile, de son côté, dispose : « Les propriétaires ou principaux locataires (de maisons ou) de biens ruraux peuvent saisir les meubles qui garnissent la maison ou la ferme, lorsqu'ils ont été déplacés, etc... »

Il suit de là que, en principe, c'est par voie de saisie que le bailleur, qui veut revendiquer entre les mains des tiers les objets déplacés par le fermier, doit procéder.

Il résulte, d'autre part, de l'article 826 du Code de procédure civile, que la saisie-revendication doit être préalablement autorisée par le président du Tribunal civil, et par une ordonnance rendue sur requête.

Toutefois, lorsque le prix du bail n'excède

pas annuellement six cents francs, et lorsque les causes de la saisie rentreront dans la compétence du juge de paix, c'est ce dernier qui aura qualité pour l'autoriser (article 13, loi du 12 juillet 1905, sur la compétence des juges de paix).

La saisie-revendication doit être suivie d'une demande en validité, et cette demande doit être portée savoir : si le prix du bail n'excède pas annuellement six cents francs, devant le juge de paix, sauf s'il survient une contestation de la part d'un tiers, et si le fermage excède six cents francs ou si une contestation est soulevée par un tiers, devant le tribunal civil de première instance.

Nous pensons, d'ailleurs, que la procédure de saisie n'est pas prescrite à peine de nullité ; l'article 2102, comme aussi l'article 819 du Code de procédure civile, n'exigent qu'une chose : c'est que, dans le délai de quarante jours, une revendication soit faite.

Un arrêt de la Cour de Caen, du 23 juin 1893 (1), que nous avons déjà rencontré, a admis la recevabilité d'une action directe en revendication contre le tiers détenteur, sans aucune saisie préalable.

(1) S. 94.2.229.

CHAPITRE VI

RANG DU PRIVILÈGE

L'étendue du privilège, les facilités d'exercice que la loi lui accorde sont sans doute des plus appréciables au point de vue des garanties qu'il confère au créancier; mais tout cela pourrait diminuer considérablement d'intérêt si, après l'avoir accordé, le législateur avait assigné au privilège un rang qui, le plus souvent, le rendit illusoire.

Nous savons, en effet, que le privilège « constitue un droit que la qualité de la créance « donne à un créancier d'être préféré aux autres « créanciers (art. 2095 Code civil). » De là, il résulte que, si le privilège doit être primé, lors de la distribution de l'actif du débiteur, par d'autres privilèges d'un rang préférable qui absorbent tout cet actif, il devient complètement inutile.

Il est donc utile, indispensable, pour comprendre tout l'intérêt qui s'attache à notre privilège, de déterminer le rang que la loi ou — à défaut de la loi -- l'interprétation juridique lui assignent parmi les autres privilèges.

Cette recherche, cette détermination comporteront deux sections différentes : dans la première, nous fixerons le rang que le privilège

occupe au milieu des autres privilèges institués par le Code civil, et pour y arriver, nous serons obligés de donner un aperçu général du classement des privilèges mobiliers et des théories principales auxquelles ce classement a donné lieu.

Dans la seconde, nous étudierons, avec un peu plus de détail, certains conflits spéciaux qui peuvent naître entre le privilège du bailleur d'immeubles ruraux et divers autres privilèges, et qui sont susceptibles de présenter, par leur fréquence, un intérêt pratique plus considérable.

**1. — Aperçu général du classement des privilèges
sur les meubles. Rang du privilège
du bailleur.**

Nous ne donnerons ici, bien entendu, qu'un résumé très sommaire de la question, estimant que l'examen complet des théories diverses qui se rattachent à cette matière compliquée et ardue de notre Droit civil, sortirait des limites de notre étude.

D'autre part, nous bornerons ce résumé aux seuls privilèges institués par le Code civil, comme le font, du reste, en général, les auteurs, le rang des privilèges établis par des lois spéciales étant généralement précisé par le texte même de ces lois.

Les privilèges mobiliers, établis par le Code civil, se divisent en privilèges généraux (ceux

de l'article 2101) et en privilèges spéciaux (ceux de l'article 2102). Les premiers portent sur l'ensemble du patrimoine du débiteur ; les seconds ne grèvent qu'une fraction de ce patrimoine, qu'une certaine catégorie de biens.

Quel rang doit-on assigner à ces divers privilèges, dans leurs rapports les uns avec les autres ? L'on conçoit que cette question se pose lorsque les privilèges généraux sont en concours avec les privilèges spéciaux, et lorsque certains privilèges généraux ou spéciaux sont en concours avec d'autres de la même catégorie.

Le Code civil est sobre de dispositions sur la question qui nous occupe.

Il dit, dans l'article 2096, que la préférence se règle par les différentes qualités des privilèges. Puis, dans l'article 2101, il classe, suivant l'ordre dans lequel ils sont énumérés, les privilèges généraux. Dans l'article 2102-1^o alinéa 4, il décide que le bailleur d'immeubles ruraux sera primé par le créancier pour frais de récoltes, fournitures de semences ou d'ustensiles aratoires, et, enfin, dans le même article 2102-4^o, il déclare que le bailleur sera préféré au vendeur de meubles non payés, s'il est de bonne foi, et qu'il sera primé par lui au cas contraire.

D'autre part, l'article 662 du Code de procédure civile déclare que la créance du bailleur sera préférée aux frais de poursuite de contri-

bution, c'est-à-dire à la créance des frais judiciaires.

Voilà les seules données que fournissent les textes. Il est clair qu'elles sont insuffisantes et que l'interprétation juridique a à régler les situations et les conflits que la loi n'a pas prévus ou n'a pas voulu prévoir.

Diverses opinions se sont fait jour pour suppléer à ce silence du législateur, tant en ce qui concerne le conflit des privilèges généraux avec les privilèges spéciaux, qu'en ce qui concerne les conflits entre les différents privilèges spéciaux.

Les uns soutiennent que les privilèges généraux doivent primer les privilèges spéciaux (1).

D'autres soutiennent, au contraire, que les privilèges spéciaux sont préférables aux privilèges généraux, hormis toutefois les frais de justice (2).

(1) PONT, I 178; MALVILLE, *Sur l'art. 2102*; TARRIBLE, Rép. de MERLIN, V° *Priv.*, section 3, parag. I; FAVARD DE LANGLADE, V° *Priv.*, section 3; GRENIER; DELVINCOURT; TROP-LONG, n° 74; CHAUVEAU et CARRÉ, *Questions 2175 et 2177*; COLMET DE SANTERRE, t. 9, n° 49 *bis*, II et s.; ZACHARIAE, MASSÉ et VERGÉ, t. 5, parag. 828, note 2, p. 250; Limoges, 15 juillet 1813; Rouen, 12 mai 1828; Poitiers, 30 juillet 1830; Rouen, 30 janvier 1851, S. 51.1.281; Bordeaux, 12 avril 1853, S. 53.2.444; Trib. Senlis, 11 mars 1884, S. 84.2.104.

(2) PIGEAU, t. 2, p. 184; PERSIL, *Sur l'art. 2101*; VALETTE, n° 119; ROLLAND DE VILLARGUES, *Rep. du not.* V° *Priv.*, n° 197 et 198; PLANIOL, *Traité*, t. 2, n° 2634; Cass. 20 mars 1849, S. 50.1.106; Paris, 25 novembre 1814, S. chr.; Rouen, 17 juin 1826, S. chr.; Paris, 25 février 1832, S. 32.2.299; Dijon, 19 mai 1893, S. 93.2.134.

Un troisième système décide qu'il n'y a lieu de s'attacher ni à la spécialité, ni à la généralité des privilèges pour les classer, mais qu'il convient d'appliquer, dans chaque cas et pour chaque privilège, la règle « *Privilegia ex causa estimantur* », c'est-à-dire de rechercher la cause de préférence qu'a eue en vue le législateur ; et, pour faire cette recherche, il y a lieu, dit ce système, de s'inspirer, par analogie, des règles posées par le Code dans les cas particuliers que nous avons vus plus haut (1). Et cette règle doit être appliquée dans les deux hypothèses que nous avons prévues : concours de privilèges généraux et spéciaux, et concours de privilèges spéciaux seulement.

Pour notre part, nous sommes assez enclin à nous rallier à ce dernier système, qui a le mérite de ne pas heurter de front, dans une classification trop rigide et trop absolue, certains textes précis, qui certainement ne cadrent pas avec les deux premiers systèmes.

Or, partant de ce principe, et à l'aide de la méthode d'interprétation juridique que préconise ce troisième système, nous aboutirons à cette double classification :

(1) BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, t. I, n. 773; AUBRY et RAU, t. III, parag. 289, texte p. 798 et note 2; GUILDOUARD, *Priv.* t. IV, n° 1859.

a) *Concours de privilèges généraux
et spéciaux*

1° Privilège des frais de justice (sauf ceux qui ne présentent pas d'utilité pour le bailleur ou le créancier nanti.

2° Privilèges basés sur le nantissement exprès ou tacite.

3° Privilèges généraux (autres que les frais de justice),

4° Privilège pour la conservation d'une chose particulière.

5° Privilège pour prix de vente.

b) *Concours de privilèges spéciaux entre eux*

1° Privilège fondé sur un nantissement exprès ou tacite.

2° Privilège du conservateur de la chose.

3° Privilège du vendeur (1).

Comme nous pouvons le voir par cet aperçu, le privilège du bailleur, qui repose sur l'idée de nantissement, est placé, dans les deux classifications, dans le rang le plus favorable possible.

(1) Cette classification est celle de MM. AUBRY et RAU, parag. 289, p. 803, texte.

11. — Concours du privilège du bailleur avec divers autres privilèges spéciaux

Nous étudierons particulièrement, sous cette rubrique, les règles qui régissent le conflit du privilège du bailleur avec :

1° celui du fournisseur de semences ou du créancier pour frais de récoltes ;

2° celui du fournisseur d'ustensiles aratoires ;

3° enfin, celui du porteur de warrants agricoles (loi du 30 avril 1906).

Cette simple énumération montre que ces privilèges ont un rapport étroit avec celui du bailleur d'immeubles ruraux ; les principes qui doivent régler leur conflit présentent un intérêt pratique considérable et ils rentrent particulièrement bien dans le sujet que nous nous sommes proposé de traiter.

a) *Concours du privilège du bailleur avec celui du fournisseur de semences et du créancier pour frais de récolte*

Le privilège du vendeur de semences ou du créancier pour frais de récolte est établi par l'article 2102 du Code civil, dans les termes suivants : « Les sommes dues pour les semences » ou pour les frais de la récolte de l'année sont « payées sur le prix de la récolte (et celles dues

« pour ustensiles sur le prix de ces ustensiles),
« par préférence au propriétaire, dans l'un et
« l'autre cas. »

Ce texte établit, comme on le voit, non seulement le privilège qui nous occupe (fournitures de semences et frais de récolte), mais encore celui du fournisseur d'ustensiles : nous rencontrerons ce dernier sous le paragraphe suivant.

Voyons le premier, et voyons comment il se justifie et ensuite dans quelle mesure et à quelles conditions il prime le privilège du bailleur.

La raison d'être de ce privilège est aisée à saisir : le fournisseur de graines, l'ouvrier qui a travaillé à la récolte, ont mis dans le patrimoine du fermier une valeur qui profite au propriétaire : il est équitable que celui-ci ne recueille pas le prix de cette récolte avant que les salaires de l'ouvrier ou le prix des graines n'aient été payés.

Ce privilège, comme du reste le suivant, est tiré de certaines de nos anciennes coutumes. Pothier en fait mention dans les termes suivants : « Les moissonneurs sont préférés au
« seigneur de métairie sur les grains qu'ils ont
« coupés à la dernière récolte ; les métiviers sur
« ceux qu'ils ont métivés. »

« A Orléans, les valets de labour lui sont
« aussi préférés sur les grains, pour les services
« qu'ils ont rendus pendant les quatre mois

« courus depuis la Saint-Jean jusqu'à la Tous-
« saint, lesquels leur seront payés sur le pied
« d'une demie année, à cause de la force du
« travail. »).

« Dans quelques provinces, commè en
« Dunois, on accorde aussi un privilège sur
« les fruits, avant le maître d'hôtel, aux char-
« rons et maréchaux, pour leurs fournitures de
« l'année, comme ayant servi à faire valoir la
« métairie »).

D'après notre article 2102, le privilège dont il s'agit n'est donné, d'une part qu'aux fournisseurs de semences, et d'autre part qu'à ceux qui sont créanciers pour « frais de la récolte de
« l'année », c'est-à-dire qu'à ceux qui ont été employés à cette récolte, domestiques, valets de ferme, journaliers.

En ce qui concerne les domestiques qui, dans une exploitation rurale, peuvent être employés tant à l'intérieur de la maison du maître qu'aux travaux de culture, une observation est à faire : ils n'auront droit au privilège qui nous occupe qu'autant qu'ils auront coopéré à la récolte. La Cour de cassation a dit à ce propos, dans un arrêt du 18 juin 1889 : « Le privilège
« de l'article 2102, qui appartient aux tiers qui
« ont fourni les semences, fait les labours, ou
« levé les récoltes, peut être également invoqué
« par les serviteurs attachés à une exploitation

« rurale, dans les conditions de la domesticité,
« mais dans le cas seulement où il est établi
« que les salaires pour lesquels ils le réclament
« proviennent exclusivement de fournitures ou
« de travaux faits pour la récolte de l'année ;
« en dehors de ce cas, ils ne peuvent prétendre
« qu'au privilège moins favorable accordé aux
« gens de service par l'article 2101-4° du Code
« civil, sur la généralité des meubles (1). »

Le texte de l'article 2102 ne parle que du fournisseur de semences : doit-on accorder le privilège au fournisseur d'engrais ? La jurisprudence le refuse généralement, d'abord parce qu'un texte qui établit un privilège doit recevoir l'interprétation restrictive, et en outre parce qu'il n'est pas possible de dire que l'engrais a reçu son entière utilisation sur la récolte de l'année ; son effet profitera aux récoltes suivantes (2).

Il est d'autre part nécessaire, pour que le privilège dont il s'agit puisse s'exercer, que les personnes qui l'invoquent aient directement concouru à la récolte, soit par leur travail, comme les ouvriers, soit par leurs fournitures,

(1) S. 90.1.68. Dans le même sens : Paris, 23 juin 1812, S. chr. ; Limoges, 26 août 1848, S. 48.2.31 ; Tribunal Vitry-le-François, 31 juillet 1884, S. 84.2.221.

(2) AUBRY et RAU, III, parag. 261, texte et note 47 ; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, I, n° 467 ; GUILLOUARD, I, n° 360 ; Caen, 28 juin 1837, S. 37.2.495 ; Cass., 9 nov. 1857 ; Amiens, 2 mai 1863, S. 63.2.122 ; Cass., 15 juin 1892, S. 93.1.281 ; Dijon, 16 mai 1893, S. 93.2.134.

par exemple en vendant des chevaux ou en livrant des ustensiles en vue de la préparation de cette récolte (1).

Ce privilège, ainsi défini et ainsi précisé, s'impose incontestablement au propriétaire de la ferme, lorsque c'est le fermier qui a fait lui-même sa récolte ou lorsqu'elle a été saisie et vendue sur lui.

L'hypothèse légale du concours du privilège du bailleur et du fournisseur de semences s'est dans ce cas pleinement réalisée et le fournisseur est préféré au bailleur.

Mais la situation peut se présenter sous un aspect différent : il se peut qu'avant la maturité de la récolte, c'est-à-dire avant que le fournisseur de semences ait pu mettre en œuvre son droit privilégié, cette récolte ait cessé d'appartenir au fermier et ait été cédée à un tiers. Ou bien elle a été cédée seule, isolément de la jouissance du fonds, ou bien, après résiliation du bail, elle a été cédée en même temps que la jouissance de la ferme à un nouveau fermier, ou bien encore c'est le propriétaire qui, reprenant possession des terres louées, reprend en même temps la récolte dont le prix se compensera avec sa créance de fermages. Que devient, dans ces diverses hypothèses, le droit privilégié du fournisseur ?

(1) GUILLOUARD, I, 363.

Nous pensons que la question doit se résoudre en partant du principe, incontestable suivant nous, que le privilège du fournisseur ou de l'ouvrier, étant un privilège mobilier, n'est pas armé du droit de suite et ne confère qu'un droit de préférence sur le prix (1). Ce droit de préférence ne pouvant plus s'exercer, puisque le débiteur est dépossédé et que la réalisation de la récolte ne s'opère pas pour son compte, nous pensons que le droit privilégié tout entier est éteint (2).

La question ne laisse pas cependant que d'être assez discutée, particulièrement dans l'hypothèse spéciale où le bailleur, après résiliation du bail, reprend ses terres avec les récoltes qui s'y trouvent.

La Cour de cassation, dans une espèce où d'ailleurs le fournisseur de semences avait notifié au bailleur sa créance avant la résiliation du bail, a posé en principe que « le paiement du « prix des semences constitue, aux termes de « l'article 2102, n° 1, paragraphe 4 du Code « civil, une charge dont est grevé le droit privilégié du propriétaire sur la récolte de l'année « préparée par ces semences (3) ».

(1) AUBRY et RAU, t. III, parag. 256, texte p. 185.

(2) En ce sens : A. TISSIER, note dans S. 1900.2.217; Bourges, 3 mars 1877, S. 1880.2.104.

(3) Cass., 11 juillet 1864, S. 64.1.311.

M. Labbé dans une note insérée au Sirey 1893, 1, 281, sous Cassation, 15 juin 1892, a écrit : « Si, par une résiliation de bail, la récolte
« est attribuée au bailleur, le privilège accordé
« au vendeur de semences continuera à s'exer-
« cer au détriment du bailleur, subrogé au
« preneur sous les mêmes charges ».

Un jugement du Tribunal de Châteauroux, du 19 juin 1899 (1), confirmé par la Cour de Bourges (2), admet une solution identique, en la motivant sur ce que la résiliation du bail, avec attribution des récoltes au propriétaire, constituerait un mode particulier de la mise en œuvre du privilège du bailleur, et sur ce que, ce privilège étant ainsi réellement exercé, le cas qui nous occupe constituerait bien l'hypothèse du concours de privilèges prévu par l'article 2102.

Nous ne croyons pas que cette solution, si équitable qu'elle puisse paraître, soit conforme au droit strict et aux règles de l'interprétation.

La loi ne dit pas d'abord que le privilège du fournisseur de semences est une *charge* dont est grevé celui du bailleur ; elle suppose une distribution de l'actif du fermier entre tous ses créanciers, et elle dit que, dans cette distribution, le fournisseur de semences sera préféré au bailleur.

(1) S. 1900.2.217.

(2) Bourges, 9 mai 1900, S. 1900.2.232.

En outre, cette opinion aboutit à créer, au préjudice du tiers acquéreur de bonne foi qui a payé le prix de son acquisition, un droit de suite dont la loi ne parle pas et qui, nous l'avons vu, est en contradiction avec le principe général de l'article 2119.

Enfin, il ne nous paraît pas exact que la résiliation du bail constitue un mode de l'exercice du privilège : le privilège suppose un conflit entre plusieurs créanciers, et le bailleur n'a pas eu à subir ce conflit, ni à exercer son privilège, s'il a résilié le bail et reçu en paiement les récoltes.

Il nous semble d'ailleurs que la Cour de cassation, dans un arrêt du 27 juillet 1897 (1), a admis implicitement la solution que nous présentons : elle reconnaît « qu'il est vrai que le « privilège du fournisseur de semences n'est « pas assorti du droit de suite » ; mais, elle déclare que le propriétaire ne peut opposer l'article 2119 du Code civil, qu'autant qu'il a régulièrement pris possession des récoltes, au moyen d'une vente translatrice de propriété. La question ainsi posée se ramènerait alors, en fait, au point de savoir si l'acte dont le bailleur se prévaut est régulier et lui a bien transféré la propriété de la récolte.

(1) S. 1902.1.23.

L'examen auquel nous venons de nous livrer et la solution à laquelle nous nous rallions font apparaître dans notre législation une lacune regrettable ; il est fâcheux que la loi ait sacrifié, dans nombre de cas, le droit du fournisseur de semences ou des ouvriers qui ont travaillé à la récolte, et nous comprenons parfaitement tous les efforts faits par la jurisprudence pour remédier par une solution équitable à une situation fâcheuse ; mais, cependant, dans l'état actuel de la législation, il est impossible d'accorder aux créanciers en question un droit de suite que les principes généraux et le texte de l'article 2102 conduisent à leur refuser.

Reste un dernier point à élucider : à défaut de privilège, le fournisseur de semences ou l'ouvrier non payé auront-ils au moins, contre le bailleur qui va profiter de la récolte, une action personnelle quelconque ?

Nous ne le croyons pas : d'abord aucun contrat direct n'étant intervenu entre le propriétaire et le fournisseur ou l'ouvrier, ceux-ci ne peuvent évidemment intenter une action quelconque basée sur un contrat : le contrat passé avec le fermier n'est pas opposable au propriétaire (1) (art. 1165 du Code civil).

Nous pensons, d'autre part, que le bailleur

(1) Cass., 18 oct. 1898. S. 99.1.165.

n'est pas davantage soumis à l'action *de in rem verso* et qu'on ne peut pas invoquer contre lui le profit personnel et direct qu'il a pu tirer des fournitures ou des travaux faits en vue de la récolte. « L'action *de in rem verso*, disent « MM. Aubry et Rau, doit être admise d'une « façon générale comme sanction de la règle « d'équité, qu'il n'est pas permis de s'enrichir « aux dépens d'autrui, dans tous les cas où le « patrimoine d'une personne se trouvant, *sans* « cause légitime, enrichi au détriment d'une « autre personne, celle-ci ne jouirait, pour « obtenir ce qui lui appartient ou ce qui lui est « dû, d'aucune action naissant d'un contrat, « d'un quasi-contrat ou d'un quasi-délit (1). » L'action *de in rem verso* est donc subordonnée à deux conditions ; elle suppose : 1° que la personne à qui on l'intente s'est enrichie sans cause légitime, 2° et que la personne, dont la chose a tourné au profit d'autrui, n'a pas une cause légitime d'action contre une autre personne. Or, dans notre hypothèse, on ne peut pas dire que le bailleur, qui a reçu la récolte en paiement de ses fermages, se soit enrichi « sans cause » : le paiement ou la dation en paiement qu'il a reçue n'est que l'exécution de sa créance de fermages ; et, d'autre part, le fournisseur ou

(1) AUBRY et RAU. 4^e édition, t. VI, p. 246-247, parag. 578.

l'ouvrier ne sont pas dépourvus d'action contre le fermier, puisqu'ils ont contracté avec lui (1).

b) *Concours du privilège du bailleur
et du vendeur d'ustensiles*

Nous avons vu que, dans la disposition qui règle le concours du privilège du fournisseur de semences et du privilège du bailleur, l'article 2102 déclare également préférable à ce dernier le privilège du créancier « de sommes dues pour « ustensiles, sur le prix de ces ustensiles ».

Il y a là, nous l'avons dit, un privilège tout à fait distinct du précédent.

Il est accordé pour tous les objets qui servent soit à la préparation des terres, soit à la conservation ou à la récolte des fruits (2), par exemple pour les instruments aratoires, machines à battre, fûtailles destinées à loger le vin de la récolte, etc...

La raison d'être de ce privilège se conçoit aisément : le bailleur profitant de la valeur mise dans le patrimoine de son fermier par le vendeur, ou le réparateur d'ustensiles, il n'est que juste qu'il soit primé par la créance de ce dernier.

(1) Cass. civ., 18 oct. 1898, précité. Note LABBÉ, dans SIREY, 93.1.282.

(2) GUILLOUARD, I, 367.

Notons que, d'après l'opinion de presque tous les auteurs, le privilège garantit, non seulement le prix de la vente des ustensiles, mais la créance résultant des réparations qui ont été faites au matériel du fermier (1). Les raisons de décider sont les mêmes que pour le fournisseur, et la généralité des termes employés par l'article 2102 : « sommes dues pour ustensiles », rend possible cette interprétation.

Il est, d'autre part, admis que le mot « ustensiles » ne désigne ici que des ustensiles agricoles et ne s'applique pas aux ustensiles de ménage, qui ont pu être livrés au fermier ou réparés pour son compte (2).

La préférence accordée à notre privilège sur celui du bailleur n'est donnée, par notre article, que si la vente ou la réparation ont eu lieu au cours du bail. Si elles ont eu lieu avant l'entrée en jouissance, le privilège du vendeur et du réparateur ne primera celui du bailleur que si celui-ci a su, lors de l'introduction des objets dans la ferme louée, que le vendeur ou les ouvriers n'étaient pas payés (3).

(1) BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, t. I, n° 472; GUILLOUARD, t. I, n° 369.

(2) GUILLOUARD, t. I, n° 367.

(3) GUILLOUARD, n° 370, V. Cep. Paris, 4 nov. 1886. S. 87.2.132.

c) *Conflit du privilège du bailleur à ferme
et du privilège du porteur de warrants
agricoles*

Le privilège du bailleur à ferme peut encore se trouver primé, dans certains cas et à certaines conditions, par celui du porteur d'un warrant agricole.

Ce dernier privilège a été créé par une loi du 18 avril 1898, actuellement abrogée et remplacée par la loi du 30 avril 1906.

Pour apprécier la répercussion que ces lois ont eue sur le privilège du bailleur à ferme, il est intéressant d'en examiner rapidement les dispositions.

a) *Loi du 18 avril 1898*

Cette loi, qui a institué les « warrants agricoles », est une de celles qui se rattachent à l'organisation du crédit mobilier agricole dans notre pays. Elle a réalisé une des réformes qui avaient échoué lors de l'élaboration du projet qui a abouti à la loi du 19 février 1889, sur la restriction du privilège du bailleur de fonds ruraux : elle a permis à l'agriculteur d'emprunter les capitaux dont il peut avoir besoin, en donnant un gage sur une partie de son actif

mobilier, tout en conservant la détention, la possession matérielle de l'objet servant de garantie : elle a, en définitive, permis la constitution d'un gage sans déplacement et elle a ainsi autorisé, dans une mesure restreinte, pour l'agriculteur, ce qui venait d'être permis d'une façon expresse et plus générale pour les commerçants par la loi du 1^{er} mars 1898 sur le nantissement des fonds de commerce.

L'article premier de cette loi a permis à tout agriculteur (propriétaire - exploitant ou fermier) d'emprunter sur les produits agricoles ou industriels de son exploitation, tout en en conservant la garde dans les bâtiments ou sur les terres de l'exploitation. La partie finale de l'article énumère limitativement les produits pouvant être ainsi donnés en gage.

L'article 2, relatif au cas où l'emprunteur est un agriculteur-fermier, touche de près à la matière qui nous occupe. Il dispose que cet agriculteur, non propriétaire ni usufruitier de la ferme exploitée, devra avant tout emprunt aviser le propriétaire du fonds loué de la nature, de la valeur et de la quantité des marchandises qui doivent servir de gage pour l'emprunt, ainsi que du montant des sommes à emprunter.

L'alinéa 2 du même article règle les conditions de forme dans lesquelles cet avis doit être donné par l'intermédiaire du greffier du juge de paix.

L'alinéa 3 donne au propriétaire, à l'usufruitier, ou à leur mandataire légal, le droit de s'opposer au prêt au cas où des termes échus leur seraient dûs, et ce, dans un délai de douze jours.

Lorsque l'emprunt est ainsi rendu possible définitivement, le greffier du juge de paix, à qui une déclaration complète aura été faite de l'importance du gage et des sommes à emprunter, délivre le titre qui doit être remis au prêteur et qui porte le nom de « warrant ».

Ce warrant, transmissible par endossement, donne au porteur le droit de faire réaliser son gage à l'échéance et de se faire payer sur le prix de vente « par préférence à tous créanciers, sans autre déduction que celle des contributions directes et des frais de vente (article II) ».

Il résulte de ces dispositions que, dans l'hypothèse d'un emprunt contracté par un fermier, la loi du 18 juillet 1898 a restreint dans une mesure assez grande le droit privilégié du bailleur. Celui-ci ne peut s'opposer à l'emprunt que s'il est créancier pour fermages échus, et, lorsque le warrant a été créé, il confère au porteur un privilège dont le rang prime celui du bailleur sur les récoltes données en gage.

b) *Loi du 30 avril 1906*

La loi de 1898 était à peine votée que sa modification fut presque aussitôt réclamée. Elle ne donna du reste, en fait, que de forts médiocres résultats ; et dès 1901, divers projets de remaniement de la loi furent déposés, tant à la Chambre qu'au Sénat ; ils aboutirent à la loi du 30 avril 1906, qui a abrogé et remplacé la loi de 1898.

Comme la précédente, la loi nouvelle intéresse, parce qu'elle est susceptible de l'amoin-drir, le privilège du bailleur.

Désormais le cultivateur peut warranter tous les produits agricoles ou industriels de sa ferme, qui ne sont pas immeubles par destination, même les bestiaux.

La loi nouvelle a maintenu l'avertissement préalable au propriétaire du fonds ; mais cet avis n'est plus nécessaire que si l'emprunteur entend conférer sur les produits à warranter un droit privilégié préférable à celui du bailleur.

Lorsque l'avis a été donné, le bailleur a un délai de huit jours pendant lequel il peut s'opposer au warrantage ; mais, comme par le passé, ce droit ne peut être exercé que s'il est créancier de fermages échus. Il peut d'ail-

leurs expressément consentir à la délivrance du warrant.

Lorsque l'emprunteur et le prêteur sont d'accord pour ne pas aviser le propriétaire, il est indispensable que les produits ou les animaux warrantés soient maintenus dans les lieux loués.

De sorte que deux hypothèses et deux situations sont possibles :

Ou bien le propriétaire a été avisé ; il n'a pas fait ou il n'était pas en situation de faire opposition, ou encore il a expressément consenti à la délivrance du warrant : dans ce cas le privilège accordé au porteur sur la chose warrantée prime le privilège du bailleur ; ou bien le propriétaire n'a pas été régulièrement avisé, et dans ce cas, son privilège est maintenu et celui du porteur de warrant ne vient qu'en seconde ligne (1).

(1) V. sur cette matière : *Lois annotées*, SIREY 1907, p. 384.

CHAPITRE VII

EXTINCTION DU PRIVILÈGE

Le privilège du bailleur d'un fonds rural s'éteint :

1° Par suite de l'extinction de la créance qu'il garantit ;

2° Par l'aliénation par le bailleur du fonds affermé ;

3° Par le déplacement des meubles grevés, accepté définitivement par le bailleur.

a) *Extinction de la créance garantie*

Le privilège du bailleur est un droit accessoire ; il suppose une créance qu'il garantit et dont il sert à assurer le paiement. Il va de soi que si, pour une cause quelconque, cette créance vient à disparaître, il cessera, lui aussi, d'exister par voie de conséquence : le paiement des fermages et de toutes les créances résultant du bail mettra fin notamment au privilège.

Mais supposons que, par suite d'un accord entre le propriétaire et le fermier, accord que nous supposons d'ailleurs exempt de toute fraude, le paiement vienne à être annulé et que la créance de fermages revive. Cette créance

sera-t-elle encore garantie par le privilège du bailleur ?

Nous le croyons : l'annulation du paiement seul fait que la créance primitive n'a jamais cessé d'exister et elle doit, à notre sens, subsister avec tous les acceseoires qui y étaient attachés, notamment avec le privilège.

On objecte à cette solution que la convention des parties ne peut par elle-même donner naissance à un privilège. Cette objection ne nous paraît pas porter : ce ne sont pas les parties qui, dans notre hypothèse, créent le privilège : ils se bornent à constater qu'une créance du bailleur qui avait été, à un moment donné, paralysée par un paiement, n'a pas cessé d'exister ; et c'est la loi qui, par son seul effet, attache à cette créance le privilège qui la garantit (1).

b) *Aliénation du fonds affermé*

Nous avons vu que le privilège du bailleur, en tant qu'il s'applique aux objets garnissants et aussi au matériel d'exploitation, repose sur une idée de nantissement tacite.

L'on considère, dans la presque unanimité de la doctrine, que le bailleur possède les meubles du fermier par l'intermédiaire de l'immeuble

(1) En ce sens : Cass. Belgique, 25 janvier 1877, et Conclusions de M. l'avocat-général CLOQUETTE, dans S. 78.2.23.

qui les contient. Or, l'article 2076 du Code civil exige, pour la conservation du gage, que l'objet donné en gage demeure en la possession du créancier ou du tiers convenu entre les parties. On applique ce texte au bailleur et l'on décide généralement, en conséquence, que, lorsque le bailleur, d'abord propriétaire des lieux loués, transporte à un tiers acheteur la propriété et la possession de l'immeuble affermé, il perd du même coup la possession des meubles qui étaient à la base de son privilège et ce privilège s'éteint. Par voie de conséquence, disparaîtra pour le bailleur primitif le droit de faire pratiquer une saisie-gagerie sur les meubles du fermier, pour les fermages échus antérieurement à la cession (1).

Cette solution a cependant été contestée par M. Labbé (2). Avec une très ingénieuse et très fine dialectique, il a montré que l'idée complète de nantissement n'était pas à la base de notre privilège, et que la possession des objets grevés était en réalité laissée au débiteur, au preneur,

(1) Cass., 14 déc. 1895, S. 93.1.169; Cass., 14 février 1827, S. chr.; Orléans, 23 novembre 1838, S. 39.2.427; Grenoble, 30 janv. 1864, S. 64.2.195; Caen, 9 mars 1891; DALLOZ supp., V° *Privilèges*, n° 77; GUILLOUARD, I, 269; AUBRY et RAU, parag. 261, texte et note 4; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, I, 358; CARRÉ et CHAUVEAU: *Lois de la procédure*, VI, question 2793; COLMET DE SANTERRE, IX, n° 28 bis, III; THÉZARD, n° 336; LEBRET, note DALLOZ, 94.1.265.

(2) Note sous Cass., 14 décembre 1892, dans S. 93.1.169.

et que cette condition de la possession du gage par le créancier était ici remplacée par « cette « prescription de la loi que les meubles soient « placés et maintenus dans les lieux loués ». Il serait donc abusif, suivant lui, d'appliquer au privilège du bailleur l'article 2076 du Code civil, qui ne vise que le cas d'un véritable nantissement basé sur une possession réelle et complète. « Concluons, dit-il, que la condition « de la possession par le créancier des meubles « engagés est remplacée par les meubles du « locataire affectés du privilège du bailleur, « par cette prescription ayant un but analogue, « que les meubles du locataire soient placés et « maintenus dans les lieux loués ou dans le « cercle de l'exploitation de la ferme. Nous « disons que le but est analogue: l'explication « est facile. La possession par le créancier « gagiste est établie dans l'intérêt des autres « créanciers comme un mode de publicité, pour « les avertir du droit de préférence qu'ils subiront. Elle montre aux tiers que le meuble « possédé primitivement par le créancier gagiste est affecté à sa garantie spéciale. D'où, « si la possession propre du gagiste cesse, le « privilège cesse, parce que le bien sorti des « mains du créancier rentre dans la masse « commune des biens du débiteur. Les tiers « peuvent être trompés en voyant disparaître le

« signe extérieur du privilège. Appliquons la
« même recherche à notre hypothèse. Les
« meubles, les fruits ont été déposés dans les
« lieux loués et servent à leur utilisation ;
« c'est la condition du privilège ; c'est l'avertis-
« sement donné aux tiers. Par la vente, l'alié-
« nation et la tradition de l'immeuble à l'ache-
« teur, cette condition, cette extériorité parlante
« pour les tiers a-t-elle cessé d'être réalisée ?
« non. Les meubles ont-ils changé de place, de
« destination visible ? non. Les autres créan-
« ciers ont-ils été trompés, comme ils auraient
« pu l'être, si les meubles étaient sortis des
« lieux loués ? non. Pourquoi le droit de préf-
« rence ne subsisterait-il pas ? »

Et, poursuivant son argumentation, M. Labbé invoque le but poursuivi par le législateur, qui a été, en organisant le privilège du bailleur, d'assurer le paiement de fermages qui, en pratique, ne sont pas toujours payés régulièrement ; il envisage l'intention présumée du vendeur de l'immeuble et de l'acheteur, qui n'a pas été de dépouiller le vendeur de la garantie que la loi lui accordait pour le recouvrement de sa créance.

Cette argumentation est à coup sûr séduisante, et nous devons reconnaître qu'elle résout la question que nous avons posée par une analyse fort judicieuse des faits et des situations

juridiques des parties intéressées. Nous ne croyons pas cependant que, depuis l'arrêt du 14 décembre 1892, critiqué par M. Labbé, la Cour suprême soit revenue sur sa jurisprudence.

Si l'on admet sur cette question l'opinion généralement enseignée, que le privilège du bailleur est perdu par le fait de l'aliénation de son immeuble, il convient en tous cas, d'apporter à ce principe une double exception :

D'abord, il n'en est plus ainsi lorsque, avant l'aliénation de son immeuble, le bailleur a commencé des poursuites et saisi-gagé le mobilier du preneur. En agissant ainsi, le bailleur a mis en mouvement son privilège ; il l'a fixé d'une manière définitive au regard des tiers (1).

Ensuite, la règle doit encore recevoir exception dans le cas où l'acte d'aliénation contient une réserve expresse et formelle du privilège au profit du propriétaire vendeur. Dans cette hypothèse, on peut dire que l'acquéreur possédera le mobilier du fermier à la fois pour son compte personnel, à titre de garantie des fermages à échoir, et pour le compte du vendeur, pour sûreté des fermages échus (2).

(1) GUILLOUARD, I, 270.

(2) GUILLOUARD, *ibid.* THÉZARD, n° 336.

c) *Aliénation et déplacement des meubles du fermier, non suivis de revendication*

La possession que l'on reconnaît généralement au bailleur sur le mobilier du fermier peut disparaître également par le fait de celui-ci : elle sera dans la plupart des cas le résultat d'une aliénation consentie par lui.

Mais nous avons vu que, sous certaines conditions, le bailleur peut, malgré le déplacement des meubles, conserver son gage au moyen de la revendication exercée dans un délai utile.

Il ne suffit donc pas, pour que le privilège du bailleur disparaisse, que les meubles aient été aliénés et déplacés de la ferme ; il est, de plus, nécessaire que le bailleur ait laissé passer le délai de quarante jours, fixé par l'article 2102, sans exercer son droit de revendication (1).

Ici, une question se pose : lorsque le bailleur n'a pas revendiqué dans le délai légal, il est certain qu'il ne pourra plus le faire désormais : son droit de suite est éteint ; mais si le prix du mobilier aliéné reste encore dû au fermier, pourra-t-il tout au moins exercer son droit de préférence sur ce prix ?

Nous ne pensons pas que le droit de préférence survive au droit de suite, car l'expiration

(1) GUILLOUARD, I, 353.

du délai de la revendication, en faisant disparaître la cause du privilège, en dessaisissant définitivement le propriétaire de ce qui constitue son gage, anéantit, par voie de conséquence, le privilège lui-même avec tous ses effets. C'est, au surplus, la solution qui nous paraît commandée par le texte même de l'article 2102-1^o alinéa 5, qui dispose : « Le bailleur peut saisir..., « et il conserve son privilège, pourvu qu'il ait « fait la revendication..., etc. » (1)

Il existe cependant certains cas où le déplacement, même définitif, des meubles du fermier, non suivi de revendication du bailleur, ne fait pas perdre à ce dernier son privilège

C'est d'abord celui où ces meubles sont saisis et vendus à la requête d'un créancier autre que le bailleur. Le droit de revendication ne saurait, en effet, conférer au bailleur le droit de s'opposer à cette saisie et à cette vente. Dans ce cas, le bailleur n'a qu'un droit : celui de se faire colloquer par préférence sur le prix de la vente. Pour le conserver, il devra, conformément à l'article 609 du Code de procédure civile, former une saisie-arrêt sur ce prix, et réclamer, lors de la distribution par contribution, un paiement

(1) En ce sens : GUILLOUARD, n^o 354; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, I, n^o 459; AUBRY et RAU, parag. 261, texte et note 42 *bis*, page 254; Lyon, 24 février 1836. S. 1836.2.414.

par privilège. Il ne sera même pas tenu d'attendre, pour obtenir ce paiement, la clôture de la contribution : l'article 661 du Code de procédure l'autorise, en effet, à faire statuer préliminairement sur son privilège par le juge-commissaire de la contribution (1).

Enfin, il en serait de même, et le privilège ne serait pas éteint par le déplacement définitif des meubles, lorsque la vente est faite par un administrateur judiciaire ou un mandataire commun des créanciers, tels que l'héritier bénéficiaire, le curateur d'une succession vacante ou un administrateur séquestre (2), chargé de réaliser dans l'intérêt commun de tous les créanciers.

(1) GUILLOUARD, I, 355; BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, I, n° 461; AUBRY et RAU, parag. 261, p. 254, texte et note 44.

(2) BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, I, 462; AUBRY et RAU, *Eod. loc.*, texte et note 45; Cass. 9 juillet 1894, D. 95.1.97.

CONCLUSION

L'étude rapide à laquelle nous venons de nous livrer nous a fait voir que, depuis quelques années, l'institution du privilège du bailleur, et spécialement du bailleur d'un bien rural, subit une sorte de recul.

Elle était entrée, en 1804, dans notre droit moderne, avec l'ampleur et la solidité qu'une antique tradition avait conduit à lui accorder. Depuis quelques années, au contraire, il semble que la faveur du législateur se soit détachée d'elle : nous avons rencontré d'abord la loi du 19 février 1889, sur la restriction du privilège, puis celles des 18 avril 1898 et 30 avril 1906, sur les warrants agricoles : la première s'est contentée de restreindre l'importance de la créance garantie ; mais les deux autres, en permettant au fermier de contracter un emprunt sur une partie de son avoir agricole, même contre le gré du propriétaire, ont porté, au privilège du bailleur d'un fonds rural, une atteinte grave qui, dans certains cas, pourra aller

jusqu'à l'annihiler à peu près complètement.

Sous l'empire de quelles idées ces réformes ont-elles été faites ? A quels besoins répondent-elles ? La voie qu'elles semblent tracer est-elle bonne à suivre ? Est-elle utile au point de vue général ? C'est ce que nous nous proposons de rechercher, en quelques lignes, dans cette conclusion.

Il n'est pas impossible que, dans l'esprit de quelques-uns des législateurs qui les ont votées, les lois récentes ne se rattachent à l'idée que la propriété, surtout celle du sol rural, ne doit plus être protégée aussi efficacement, aussi énergiquement qu'elle l'était au début du siècle dernier.

Mais ce n'est pas là, croyons-nous, le sens des réformes faites ni leur raison d'être. Il est difficilement contestable que, depuis un siècle, les conditions de l'agriculture, dans notre pays, les modes de l'exploitation de la terre se sont profondément modifiés. Grâce à la diffusion des connaissances scientifiques parmi nos populations rurales, grâce aussi à l'impulsion de certaines industries, qui touchent de très près à l'agriculture et en tirent leurs produits, comme l'industrie sucrière, la culture des terres est devenue plus intensive : on cherche presque partout à obtenir d'elles le maximum de rendement. Or, ce mode de culture exige du culti-

vateur des sacrifices, ou des avances en engrais, en outillage, en machines, etc..., et il arrive souvent que le cultivateur-fermier, exploitant de la terre d'autrui, n'a pas d'autre ressource que son matériel. Il faut donc qu'il emprunte; mais comment pourra-t-il le faire? En donnant en gage ce matériel, en s'en servant comme d'un instrument *de crédit*.

Les lois dont il s'agit se rattachent donc à l'idée de faciliter au cultivateur le crédit qui lui est nécessaire pour exploiter convenablement et avec fruit; elles tendent à organiser *le crédit agricole*.

Or, ce crédit peut se concevoir de deux manières différentes: ou bien le prêteur n'exige du cultivateur qu'un simple engagement, ne réclame de lui qu'une signature: on dit, dans ce cas, que le crédit est *un crédit personnel*; ou bien, au contraire, le prêteur veut une garantie (gage ou hypothèque), et il ne consent à faire l'avance qu'on sollicite de lui que si l'emprunteur assure le remboursement de la somme prêtée au moyen d'une valeur, soit immobilière soit mobilière, sur laquelle un droit de préférence lui est accordé. Le crédit est alors un *crédit réel*; il peut être ou un *crédit foncier* (quand la garantie est immobilière), ou un *crédit mobilier* (quand le gage conféré est une valeur mobilière quelconque).

Il est clair que les deux lois précitées, sur les warrants agricoles, ont eu pour but de faciliter le *crédit mobilier agricole* (1),

C'est en partant de ce point de vue et en envisageant cet avantage pour le fermier de pouvoir utiliser, dans une certaine mesure, son actif mobilier en vue de se procurer des fonds pour la mise en valeur de sa terre, qu'on a été amené à penser que le privilège du bailleur des biens ruraux pesait très lourdement sur le crédit du fermier et que, dans bien des circonstances, il serait un obstacle à tout emprunt.

Le législateur de 1898, comme celui de 1906, prenant en considération cet inconvénient du privilège du bailleur de biens ruraux, a cru devoir, non pas seulement le restreindre, mais

(1) En Allemagne, l'organisation du Crédit agricole remonte déjà aux environs de 1850, et elle s'est largement développée depuis lors, grâce aux associations *Reiffeisen* et *Schulze Delitzsch*. Ces institutions sont surtout basées sur le principe de la mutualité : les avances qu'elles font consentir aux agriculteurs sont garanties par l'engagement mutuel de tous les sociétaires. — En France, l'organisation du Crédit agricole n'est guère à l'ordre du jour que depuis 1890. Une loi du 3 novembre 1894 a facilité aux syndicats agricoles la création de sociétés de crédit agricole. Une autre loi, du 31 mars 1899, a institué des Caisses régionales, destinées à faciliter le crédit aux agriculteurs, et les a dotées d'un fonds de 40 millions, que la Banque de France a dû avancer à l'État, comme condition de renouvellement de son privilège. Mais quelque intéressantes que soient ces tentatives législatives, les résultats auxquels elles ont abouti sont médiocres. Nos populations rurales font appel au crédit qu'on leur offre dans une mesure des plus restreintes.

le faire fléchir devant celui du porteur de warrant agricole. Nous avons vu, en effet, au chapitre VI, que, dorénavant, le fermier peut, s'il n'est pas débiteur actuel de fermages *échus*, emprunter et engager une partie importante de son patrimoine mobilier (bestiaux et produits agricoles de toute nature), malgré l'opposition du bailleur, sans que ce dernier ait aucun moyen d'empêcher cette distraction d'une portion de son gage.

Comment convient-il d'apprécier cette innovation ? Les débats parlementaires, qui ont abouti à la loi du 18 avril 1898, sont, sur ce point, intéressants à consulter. Lors de la discussion au Sénat, l'honorable M. Théodore Girard a présenté un amendement qui avait pour but de réserver au propriétaire le droit de s'opposer à l'emprunt projeté par le fermier, non seulement au cas où celui-ci serait débiteur de loyers échus, mais d'une manière plus large, au cas où, après la création du warrant, il ne serait plus resté sur la ferme une valeur suffisante pour assurer le fermage courant et l'exécution du bail. En justifiant cet amendement, il a parfaitement mis en lumière les dangers divers que la loi nouvelle ferait courir au bailleur ; son amendement a été repoussé.

Depuis lors, certains auteurs ou certains publicistes sont allés plus loin encore, et, tou-

jours dans l'intérêt du crédit agricole mobilier, ils n'ont réclamé rien moins que la suppression pure et simple du privilège du bailleur des biens ruraux.

C'est, à notre avis, excessif, et le législateur de 1906, dans sa réforme de la loi sur les warrants, n'a pas osé aller jusque là. Nous pensons qu'il a bien fait et nous nous demandons même si la limitation apportée au droit d'opposition du bailleur n'est pas, telle qu'elle est conçue, de nature à se retourner contre les intérêts bien compris du fermier et de l'agriculture en général.

Nous croyons pouvoir affirmer sans crainte que le bail à ferme n'est pas prêt de disparaître de nos institutions ni de nos mœurs. Or, il est à redouter que la suppression du privilège du bailleur, si elle devait être un jour admise, ne conduise les propriétaires de biens ruraux à exiger de leurs fermiers des garanties d'une autre nature, ou, à défaut, un taux de fermage plus élevé. Il est à craindre aussi que, si l'usage des warrants vient à se généraliser, les propriétaires n'imposent dans leurs baux des clauses prohibitives, stipulant une résiliation pour le cas où un warrant serait créé au préjudice de leurs intérêts. Loin de favoriser les intérêts du fermier, la suppression, ou même la restriction

exagérée du privilège du bailleur se retournerait alors contre lui.

Nous pensons même que le législateur de 1906, comme du reste celui de 1898, est allé un peu loin en limitant le droit de *veto* du bailleur au seul cas où il est créancier de fermages *échus* ; et nous croyons qu'il eût été plus prudent, comme le proposait M. Girard, de lui réserver le droit d'apprécier si la partie d'actif, laissée en dehors du warrant par le fermier, était ou non suffisante pour garantir les fermages courants et les obligations résultant du bail.

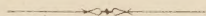
VU : *Le Président de la Thèse,*
LE POITTEVIN.

VU : *Le Doyen,*
LYON-CAEN

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :
Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,
L. LIARD.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INTRODUCTION	1
CHAPITRE I. — Origine historique et fonde- ment juridique du privilège .	12
CHAPITRE II. — A qui appartient le privilège .	24
CHAPITRE III. — Biens grevés du privilège . . .	33
CHAPITRE IV. — Créances garanties par le pri- vilège	96
CHAPITRE V. — Du droit de suite attaché au privilège.	132
CHAPITRE VI. — Rang du privilège.	163
CHAPITRE VII. — Extinction du privilège	186
CONCLUSION	195



SAINT-QUENTIN. — IMPRIMERIE PAUL LEBRAULT.
